Bundel - Commissie Grondgebied en Economische Zaken van 14 oktober 2026

Agenda bijlagen
- 2026-11-04 Ingekomen stukken raad 4 november 2026
- 2026-10-14 Commissie GEZ transcript

1 Opening door de voorzitter

2 Vragenuurtje

3 Spreektijd voor het publiek

4 Vaststelling van de agenda
- 2026-10-14_Commissie Grondgebied en Economische Zaken_Agenda
- 04 oktober overzicht portefeuillehouders

5 Vaststelling van de besluitenlijst commissie GEZ 16 september 2026
vragen of wijzigingsvoorstellen dienen vooraf bij de griffie te worden ingediend
- 3 Besluitenlijst commissie GEZ 16 sept 2026

6 Akkoordstukken

7 Bespreekstukken

7.1 Ontwerpbesluit wensen en bedenkingen verkoop grond Hertogenlaan - Ailbertuslaan (Rolduckerveld)
- [26Tl035] Nvt wensen en bedenkingen verkoop grond Hertogenlaan - Ailbertuslaan (Rolduckerveld)
- [26Rb051]Ontwerpbesluit wensen en bedenkingen verkoop grond Hertogenlaan - Ailbertuslaan (Rolduckerveld)
- [[26AB00193] Bijlage 1 251103 DEFINITIEF Taxatierapport Rolduckerveld te Kerkrade_incl_bijlagen]
- 103957 251103 DEFINITIEF Taxatierapport Rolduckerveld te Kerkrade_incl_bijlagen
- [26AB00503] Bijlage 2 Raadsvoorstel Tekening grondoverdracht-westB-lidl_23-003-03a
- Beantwoording vragen Burgerbelangen commissie GEZ 14-10-2026
- Beantwoording vragen Ons Kerkrade commissie GEZ 14-10-2026
- Beantwoording vragen CDA Kerkrade commissie GEZ 14 oktober 2026
- 2026 10 14 SP vragen GEZ
- Beantwoording vragen SP Kerkrade commissie GEZ 14-10-2026
- gmb-2026-463108 Didam-publicatie Lidl

8 Lijst van toezeggingen
Lijst van toezeggingen: https://portal.ibabs.eu/ListReport/View/cadde85a-f243-4e34-92ab-2b12cc1629dd
U kunt als burger inloggen aan de hand van de volgende gegevens:
Site: Kerkrade
Gebruikersnaam: burger
Wachtwoord: burger
- 2026-10-14 Toezeggingen GEZ oktober 2026

9 Sluiting

Ingekomen stukken raad 4 november

Overige ingekomen post

Datum plaatsing	Onderwerp	Afzender	Advies	Toelichting	Datum raadsvergadering	Datum reactie
29-09-2026	Ibr. 26/036 bekendmaking invulling vacatures VNG-bestuur en commissies	Vereniging van Nederlandse Gemeenten	Ter kennisname		04-11-2026	
25-09-2026	Sociaal Jaarverslag 2025 en uitnodiging PCN Cannabis Congres 2026	Platform Cannabisondernemingen Nederland (PCN)	Ter kennisname		04-11-2026	
25-09-2026	raadsinformatiebrief gevolgen wijziging arbeidskorting voor medewerkers WOZL/WSP Parkstad	WSP	Ter kennisname		04-11-2026	
24-09-2026	nota Kansen met het Uitdaagrecht	Kennisnetwerk participatie en uitdaagrecht	Ter kennisname		04-11-2026	
24-09-2026	bijzondere ledenbrief: Rijksbegroting 2027	Vereniging van Nederlandse Gemeenten	Ter kennisname		04-11-2026	

Ingekomen stukken raad 4 november

	en de gevolgen voor gemeenten					
24-09-2026	brieven van burgers	diverse burgers	Ter kennisname	onderwerpen: Lupinehof overtreding 9:7 Awb informatiebrief dak- en thuislozen BsGW	04-11-2026	

Raadsinformatiebrieven

Datum stuk	Soort brief	Onderwerp	Portefeuillehouder	Agendapunt
29-09-2026	Raadsinformatiebrief	nieuw instrument/gewijzigde aanpak van afvaldumpingen en - bijplaatsingen		Gemeenteraad 04-11-2026 6. Ingekomen stukken
28-09-2026	Informatiebrief	nieuwe dienstregeling Arriva per 13 december 2026	Vinken	Gemeenteraad 04-11-2026 6. Ingekomen stukken

Ingekomen stukken raad 4 november

24-09-2026	Informatiebrief	stand van zaken ontwikkeling Kindcentrum Centrum	Vinken	Gemeenteraad 04-11-2026 6. Ingekomen stukken

Vragen ex artikel 38 RvO Raad

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Kerkrade in zijn vergadering van 4 november 2026

De voorzitter van de raad,
dr. T.P. Dassen-Housen

De griffier,
mr.drs. D.G.M.G. Franssen

Commissie Grondgebied en Economische Zaken.mp4

00:03:12
Voorzitter: Goedenavond dames en heren. Ik open de vergadering van de Commissie Grondgebied en Economische Zaken van woensdag 14 oktober 2026 en heet u allen van harte welkom. We hebben afmeldingen ontvangen van meneer Haas, meneer Driessen, meneer Ter Horst en meneer Gorissen. De mensen van PRO worden vervangen door meneer Bosma. We gaan naar agendapunt twee, het vragenuurtje. Er zijn voor vandaag geen vragen ingediend. Agendapunt drie, de spreektijd voor het publiek. Voor de spreektijd voor het publiek heeft zich ook voor vanavond niemand gemeld. Ik ben bij agendapunt vier, de vaststelling van de agenda. Kan iedereen instemmen met de agenda zoals die nu voorligt? Ik kijk even rond. De agenda is bij deze vastgesteld.

00:04:12
Voorzitter: We gaan naar agendapunt vijf. Een voorstel tot verandering van de besluitenlijst komt tot 48 uur voor aanvang van deze vergadering ingediend worden. We hebben geen wijzigingsvoorstel ontvangen en ik stel de besluitenlijst bij deze vast. Er zijn vanavond geen akkoordstukken bij agendapunt zes. We gaan naar agendapunt zeven. We hebben vandaag één bespreekstuk: 7.1 Ontwerpbesluit wensen en bedenkingen verkoop grond Hertogenlaan en Ailbertuslaan in Rolduckerveld. Voor de behandeling vandaag sluit portefeuillehouder Geers aan. Hij wordt ambtelijk ondersteund door de heer Van der Velde. De gemeente wil de grond aan de Hertogenlaan verkopen voor de bouw van een nieuwe Lidl-supermarkt met 48 woningen erboven. Deze nieuwe supermarkt komt in het gebied Rolduckerveld en vervangt de huidige Lidl aan de Ambachtsstraat.

00:05:14
Voorzitter: Aan de raad wordt straks gevraagd om wensen en bedenkingen te geven over de verkoop van ongeveer 2585 vierkante meter gemeentegrond voor ruim 1 miljoen euro. Ook wordt de raad gevraagd in te stemmen met de grondexploitatie voor het project. Dit plan past niet binnen het huidige omgevingsplan, daarom is een aparte ruimtelijke procedure nodig. Omwonenden en andere belanghebbenden worden bij het plan betrokken. De ontwikkelaar voert hiervoor een participatietraject uit. Ik geef het woord aan de portefeuillehouder voor een korte toelichting.

00:05:54
Wethouder Geers: Dank u wel, voorzitter. Dat was een zeer uitgebreide en goede toelichting, dank u wel. Vandaag is weer een mijlpaal en een volgende stap die we zetten in dit hele bijzondere traject. We zijn er al veel jaren aan het werken. Ik heb het in het verleden het openluchtmuseum van gebiedsontwikkeling genoemd, en dit is de volgende stap hierin. Wat gaat er gebeuren? Er komen 48 appartementen en een nieuwe supermarkt, u noemde het net al. Ik zal context geven. Het gaat om een totale investering van 30 miljoen euro. In het primaire idee was dat een investering van 10 miljoen euro. Deze bedragen liggen vandaag niet direct voor. Waar we het vandaag wel met elkaar over hebben, zijn twee dingen: de wensen en bedenkingen ten opzichte van de grondverkoop en het instemmen met die grondexploitatie.

00:06:48
Wethouder Geers: Kijken we naar punt één, dan kunt u in de nota van toelichting zien dat het gaat om een marktconforme prijs die door een taxateur is vastgesteld. Tevens ziet u ook dat de grondexploitatie een positief resultaat heeft. Wat de

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

gemeente doet, is puur het leveren van grond tegen de marktconforme prijzen. Alle risico's liggen bij de ontwikkelaar. Een goede deal, zou je zeggen. Eén ding moet ik vooraf wel meegeven. Als u de stukken heeft gezien, ziet u bij het sluitstuk dat er verwezen wordt naar een nota grondbeleid met jaartallen erachter. Toen ik het vanochtend zag, dacht ik: die nota is nog helemaal niet klaar. Dat berust op een taalkundige omissie. Er had 2024 moeten staan. Inhoudelijk is de toetsing nadrukkelijk wel aan het juiste beleid geweest. Dit is een taalkundige omissie waar ik u vandaag op wil attenderen. Dat was het vooraf. Ik ben heel benieuwd of uw raad dit enthousiasme deelt. Als er vragen zijn, beantwoorden we die met alle liefde.

00:07:59
Voorzitter: Ik kijk rond, wie kan ik het woord geven? Aan de rechterkant begin ik met Lokaal Alternatief.

00:08:12
De heer Charlier (Lokaal Alternatief): Dank u wel, voorzitter. Het is bijzonder fijn om als eerste het woord te hebben, zodat niet iedereen het gras voor mijn voeten wegmaait zoals met de gestelde vragen ook gebeurd is. Ik dank alle andere fracties voor alle vragen en ik dank het ambtenarenapparaat voor de uitgebreide beantwoording. Het doet ons zeer deugd dat we in Chèvremont weer een grote supermarkt erbij krijgen. Nog meer deugd doet het ons dat de 48 appartementen in de hogere klasse gerealiseerd zullen worden, aangezien dat iets is waar we al jaren om vragen.

00:08:51
De heer Charlier (Lokaal Alternatief): Wat de supermarkt betreft, vragen wij ons nog af of dit betekent dat de kans op een centrumsupermarkt hiermee vergroot wordt. We kunnen ons herinneren dat er in het verleden door leveranciers van centrumsupermarkten gezegd werd dat het gebied een te klein aantal inwoners had. Doordat er nu één supermarkt in het gebied wegvalt en het plan D'r Pool wellicht ook nog nieuwe inwoners gaat opleveren, zou het volgens ons kunnen betekenen dat we in het centrum ook nog een kleine supermarkt kunnen krijgen, waar veel behoefte aan is. Tot zover, voorzitter.

00:09:35
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk naar het CDA.

00:09:39
De heer Hoofs (CDA): Dank u wel, voorzitter. Laten we vooropstellen dat er met de verplaatsing van de supermarkt naar de Hertogenlaan in principe niks mis is. Voor de één komt de betreffende supermarkt wat dichter bij huis en de ander moet een grotere reisafstand afleggen, maar dat blijft altijd zo. Dat is verder geen probleem. Er zijn nog wel een aantal zaken waar we graag opheldering voor willen krijgen. Op pagina zes van de nota van toelichting gaat het over overeenkomsten, voorwaarden en afspraken. Het college schetst dat ten behoeve van de verkoop en de realisatie overeenkomsten worden opgesteld, namelijk de verkoopovereenkomst en een anterieure overeenkomst. De overeenkomst isoleert de nota van toelichting die wordt getekend zodra de raad akkoord is met de verkoop van grond. Daaruit concluderen wij dat de overeenkomsten in concept gereed zijn, en de eerste vraag is of die conclusie terecht is.

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

Commissie Grondgebied en Economische Zaken.mp4

00:10:33
De heer Hoofs (CDA): Eén van de genoemde punten in de overeenkomst is aanleg, onderhoud en overdracht van parkeervoorzieningen, inclusief groen. We hebben schriftelijk gevraagd of in één van deze overeenkomsten ook voorwaarden kunnen worden gesteld aan klimaatbestendige inrichting zoals water, groen, hitte van de parkeerplaatsen en het gebouw. Ook valt te denken aan zogenaamde solar carports als overkapping van een parkeerterrein, waarmee wellicht ook laadvoorzieningen of snellaadvoorzieningen voor elektrische auto's kunnen worden meegenomen. Het college heeft geantwoord dat in de verkoopovereenkomst geen nadere voorwaarden worden gesteld aan de duurzaamheidsmaatregelen, maar dat dit thuishoort in het traject van de omgevingsvergunning in de te volgen verklaring wat betreft de koopovereenkomst. Er wordt in het antwoord geen woord gerept over de anterieure overeenkomst, terwijl in de nota van toelichting staat dat aanleg, onderhouden en overdracht van de parkeervoorziening, inclusief groen, een hoofdpunt is in één van de te tekenen overeenkomsten.

00:11:34
De heer Hoofs (CDA): Wij vragen dit omdat er voorkomen moet worden dat de gemeente voorwaarden gaat stellen bij de behandeling van de omgevingsvergunning en dan gaat blijken dat het een en ander niet meer ingepast kan worden, omdat de plannen al te ver gevorderd zijn, van de tekentafel af zijn of aanpassingen te duur worden. Nu is wat ons betreft het moment om signalen aan de initiatiefnemer af te geven over de richting die de gemeente op dit gebied voor ogen heeft. Richting geven kan nu in één van de overeenkomsten en uitwerking kan later in het omgevingsvergunning traject. Concreet stellen wij voor om toch nu al richting te geven in één van de overeenkomsten, zodat de initiatiefnemer weet wat hij straks kan verwachten. De vraag is of het college hiertoe bereid is. Tot zover de eerste termijn, voorzitter.

00:12:21
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk naar Burgerbelangen.

00:12:26
Mevrouw Snijders-Mahr (Burgerbelangen): Dank u wel, voorzitter. Zoals de wethouder ook al zegt, vinden wij het een hele goede stap vooruit in de ontwikkeling van het Rolduckerveld. Er wordt al jaren gewerkt aan die ontwikkeling. Het is mooi om te zien dat er iedere keer weer een nieuwe stap wordt gezet. Vandaag gaat het vooral om de verkoop van die grond en de financiële risico's. Daar zijn ook al vragen over gesteld en die zijn beantwoord, dank daarvoor. We willen ook aandacht vragen voor het onderhoud van het groen en de parkeerplaatsen, want na twee jaar wordt de gemeente hiervoor verantwoordelijk. We weten dat groen heel belangrijk is, want je kunt mooi groen hebben, maar als het onderhoud er niet is, dan is het groen ook niet mooi.

00:13:06
Mevrouw Snijders-Mahr (Burgerbelangen): Daarnaast stellen wij voor om een informatiebijeenkomst te houden die de voortgang in het Rolduckerveld laat zien. Ik denk dat dat erg mooi is. Er zijn al wat dingen gebeurd. We hebben ook nieuwe mensen in de raad. Ik denk dat het leuk is om dat allemaal nog een keer voor het licht te houden. Het is belangrijk dat de plannen bijdragen bij wat Burgerbelangen

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

heel hoog in het vaandel heeft staan. De antwoorden op de vragen hebben we meegenomen naar de raadsvergadering. Dank u wel.

00:13:39
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk naar de VVD.

00:13:47
de heer Pötgens (VVD): Dank u wel, voorzitter. Laat ik beginnen met het allerbelangrijkste. De VVD Kerkrade staat in beginsel positief tegenover deze ontwikkeling van een winkelcluster met de Lidl-supermarkt en 48 appartementen. Wij zien zeker het belang voor het Rolduckerveld en hebben op dit moment geen principiële bezwaren tegen het collegevoorstel. We vinden het wel belangrijk dat de gemeente zorgvuldig omgaat met haar grondbezit en daarom hebben we twee punten die we graag onder de aandacht willen brengen. De antwoorden op de vragen kwamen redelijk last minute binnen, dus het kan misschien zijn dat er overlap is, maar ik heb mijn tekst niet op het laatste moment aangepast. Excuses daarvoor. Allereerst de grondprijs. Aan het voorstel ligt een taxatierapport ten grondslag met een waardepeildatum van 13 augustus 2025. De daar genoemde marktwaarde bedraagt circa 1,26 miljoen die gebaseerd is op wat bijzondere uitgangspunten die erin meegenomen zijn.

00:14:54
de heer Pötgens (VVD): In het collegevoorstel wordt vervolgens rekening gehouden met de kosten die Metropool voor rekening neemt, waardoor we uiteindelijk op 1,03 miljoen afgerond uit zouden komen. We begrijpen dat die kostenverrekening onderdeel kan zijn van grondwaardebepaling. Tegelijkertijd ligt die waardepeildatum onderhand al wel meer dan een jaar achter ons. Daarom willen we zeker weten dat de gemeente bij de daadwerkelijke verkoop nog steeds een marktconforme prijs ontvangt. Kan het college bevestigen dat de voorgestelde verkoopprijs van afgerond 1 miljoen op het moment van verkoop nog marktconform is? Is de taxateur gevraagd om die waardering, gezien de waardepeildatum van vorig jaar augustus en de gehanteerde bijzondere uitgangspunten, te actualiseren of op zijn minst te bevestigen dat het nog steeds nog steeds actueel is? Als dat gebeurd is, kan die schriftelijke actualisatie of bevestiging dan nog kort meegestuurd worden voordat de raadsvergadering is?

00:16:03
de heer Pötgens (VVD): Het tweede punt wat we onder de aandacht willen brengen is het Didam-arrest. In de toelichting lezen we dat Metropool door de aankoop van de grond van HEEMwonen een positie heeft gekregen waardoor andere ontwikkelaars de ontwikkeling volgens het college niet meer kunnen realiseren. Op basis daarvan wordt Metropool als enige serieuze gegadigde beschouwd. De intentieovereenkomst tussen de gemeente, Metropool en HEEMwonen is al op 11 maart ondertekend, terwijl Metropool de gemeentelijke grond pas op 22 september van dit jaar aangevraagd heeft. Dat tijdsverloop roept bij ons een vraag op, niet omdat de aankoop van de grond van een andere eigenaar per definitie een probleem vormt, maar omdat de gemeente moet kunnen onderbouwen dat de keuze voor één gegadigde op objectieve, toetsbare en redelijke criteria berust. Vandaar onze tweede vraag richting het college.

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

Commissie Grondgebied en Economische Zaken.mp4

00:16:55
de heer Pötgens (VVD): Op welke objectieve en toetsbare gronden concludeert het college dat Metropool de enige serieuze gegadigde is? Mede gezien de volgorde van de intentieovereenkomst en de latere grondaankoop. Kan het college bevestigen dat de vereiste publicatie van het verkoopvoornemen met een deugdelijke motivering plaatsvindt, voordat de verkoop definitief worden aangegaan? Graag ontvangen wij daarnaast de getekende intentieovereenkomst van 11 maart 2026, ook voor de raadsvergadering, zodat wij dat zelf kunnen beoordelen. Voorzitter, wij stellen deze vragen om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling zorgvuldig en juridisch houdbaar tot stand komt en dat de gemeente haar grond niet onder de marktwaarde verkoopt. Zoals we al zeiden, zijn we heel positief over het plan, maar we willen zeker zijn dat alles in de juiste kaders zit. Dank u wel.

00:17:53
Voorzitter: Dank u wel. De SP, mevrouw Laumann?

00:17:56
Mevrouw Laumann (SP): Dank u wel, voorzitter. Allereerst een opmerking over het groen, net als Burgerbelangen ook had. Wij zijn ook voor meer groen. We hebben in de woonvisie ook gezegd dat het wel beter onderhouden moet worden, want het is mooi als we onze stad vergroenen, maar als dat niet bijgehouden wordt, winnen we niks. Ook vanuit ons de vraag om dit goed bij te houden als er meer groen komt. Dank voor de snelle beantwoording, want we hebben de vragen vandaag pas ingediend. Wij hebben ook nog een vraag over het Didam-arrest. We hebben gevraagd of dat niet in strijd is, en dan antwoordt u dat er in gezamenlijkheid op beide adviseurs een onderbouwing is uitgewerkt waarmee op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria gesteld kan worden dat Metropool Development b.v. de enige serieuze gegadigde is om de grond te kopen.

00:18:52
Mevrouw Laumann (SP): Dat het niet in strijd is met het Didam-arrest, zegt u daarboven. Als we dan naar vraag drie gaan, waar we vragen naar de financiële aansprakelijkheid bij een schending, antwoordt de wethouder: "in de koopovereenkomst is een clausule opgenomen waarin is bepaald dat de gemeente niet aansprakelijk is voor schade en of kosten, indien in strijd zou zijn gehandeld met het Didam-arrest en de daarmee samenhangende verplichtingen". Ik vind dat een contradictie, want u zegt eerst dat er niks aan de hand is, en dan zegt u dat er toch een clausule is opgenomen. Hoe moeten we dat zien, voorzitter? Tot zover de eerste termijn.

00:19:36
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk naar PRO.

00:19:39
de heer Bosma (PRO): Dank u wel, voorzitter. PRO Kerkrade staat positief tegenover deze ontwikkeling. Een supermarkt op loopafstand met 48 woningen erboven die door HEEMwonen worden afgenomen, is wat ons betreft een waardevolle toevoeging aan het Rolduckerveld. Het versterkt het voorzieningenniveau en biedt kansen om wonen en voorzieningen op een goede manier met elkaar te verbinden. Dat past ook bij onze visie op het Rolduckerveld, dat staat voor woonkwaliteit en groen. Een vitale wijk waar voorzieningen dichtbij zijn en waar mensen prettig, veilig

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

en gezond kunnen wonen De verdere ruimtelijke uitwerking volgt nog via de vergunningenprocedure. We begrijpen dat zaken als parkeren, waterhuishouding en de inrichting van de openbare ruimte daarin verder worden uitgewerkt. We hebben echter nog wel een drietal vragen.

00:20:31
de heer Bosma (PRO): De eerste vraag is hoe deze ontwikkeling volgens het college past binnen de visie waarin een vitale en klimaatbestendige wijk met voorzieningen dichtbij centraal staat? Wat maakt dit project volgens het college daadwerkelijk een stap vooruit voor het Rolduckerveld? We horen graag hoe het college die ambities concreet terugziet in deze ontwikkeling. Onze tweede vraag gaat over de afwegingen. Het afwegingskader waar wij al een tijd geleden om gevraagd hebben, ligt er nog niet. Daar gaan we het 17 november over hebben als ik het goed heb, dan gaan we daar verdere stappen in zetten. Ook bij deze ontwikkeling moeten we verschillende belangen tegen elkaar gaan afwegen.

00:21:17
de heer Bosma (PRO): We hebben het dan over ruimte voor voorzieningen en bedrijvigheid, bereikbaarheid en parkeren, maar ook over een veilige ruimte voor fietsers, voetgangers en spelende kinderen en voldoende groen en klimaatadaptatie, zoals het CDA eerder al aangaf. Wat ons betreft is de gemeente niet alleen betrokken bij de gebiedsontwikkeling omdat de grond wordt verkocht, maar ook een partner in het hele proces. Dat geeft het college een positie om al vroeg richting te geven aan de kwaliteit van die ontwikkeling. Ook hier sluit ik namens PRO aan bij datgene wat het CDA al aan heeft gegeven. Wacht het college daarvoor de vergunningsaanvraag af of worden er nu al gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer om die ambities uit de Omgevingsvisie 2050 onder de aandacht te brengen en mee te nemen in de verdere planvorming?

00:22:10
de heer Bosma (PRO): Ten derde hebben we vragen over hoe de wijk meegenomen wordt. Het gaat uiteindelijk over de bewoners in de wijk die de gevolgen van deze positieve ontwikkeling dagelijks zullen ervaren. Hoe zorgt het college ervoor dat zij goed worden meegenomen en zich ook daadwerkelijk herkennen in het eindresultaat? Hoe wordt de raad geïnformeerd over de uitkomsten van de participatie en de manier waarop reacties en aandachtspunten uit de buurt worden verwerkt? Dat was het, voorzitter. Dank u wel.

00:22:46
Voorzitter: Dank u wel. Ik geef het woord aan Ons Kerkrade.

00:22:49
de heer Vleugels (Ons Kerkrade): Dank u wel, voorzitter. Voorzitter, Ons Kerkrade vindt het een zeer positief plan. De vragen die wij vooraf hebben ingediend zijn duidelijk beantwoord. Ik vind de antwoorden die andere partijen gekregen hebben ook prima. Ik ga verder ook geen verdere vragen stellen over groen, want die zijn inmiddels al gevraagd. Daarom hebben wij in de eerste instantie geen verdere vragen.

00:23:18
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk naar de Ouderenpartij.

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

Commissie Grondgebied en Economische Zaken.mp4

00:23:23
de heer Piefer (Ouderenpartij): Dank u wel, voorzitter. De Ouderenpartij Kerkrade is positief ten aanzien van de besluitvorming en de grondexploitatie in Rolduckerveld. Een belangrijke vraag die door Burgerbelangen is gesteld, is hoe het verhuren van de appartementen zich verhoudt. We hebben kunnen lezen dat dat in het hogere segment zit, dus dat is heel belangrijk in de uitgangspunten die eerder aangehaald werden door meneer Charlier. We moeten wel kijken naar een evenwichtige verdeling van de woningen binnen de gemeente Kerkrade. Een tweede aspect waar net al aan gerefereerd werd, is dat er een participatietraject komt waarin de gemeente meegenomen wordt in het hele traject. We zouden als Ouderenpartijen graag kennis willen nemen van de uitkomsten van dat traject en de uitkomsten van de vragen die in de buurt leven om dit project te verwezenlijken. Dank u wel.

00:24:12
Voorzitter: Dank u wel. Ik geef het woord aan de portefeuillehouder. Er zijn veel onderwerpen ingebracht vanavond. De wethouder moet even kijken wat nu al aan de orde kan komen.

00:24:23
Wethouder Geers: Dank u wel, voorzitter. Ik kan u niet beloven dat ik het bij vijf minuten ga houden, want ik word enthousiast van sommige vragen die gesteld worden. Ik sta te popelen om de vragen te beantwoorden. Misschien ga ik ze achterstevoren beantwoorden, want ik kan niet wachten om de vraag van PRO Kerkrade te beantwoorden. Ik begin met de laatste vraag. U vraagt naar het participatietraject. Hoe zit de participatie in het project? Primair is dat de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij, in dit geval is dat Metropool. Metropool gaat een traject over participatie opstarten. Wat wij wel zullen doorgeven, is dat wij graag willen dat er een verslag van dit participatietraject wordt gemaakt zodat de raad op de hoogte is van wat er uit dit participatietraject komt. We zullen dat signaal absoluut doorgeven en dit meegeven. Zodra wij dat hebben, bent u daar op de hoogte van. Dat gaan we 100% zeker doen.

00:25:38
Wethouder Geers: U vraagt welk segment de huizen worden. Het gaat inderdaad om het hogere segment van de sociale huur. Er zijn drie sociale huurnormen en dit is de bovenkant van de sociale huur. Als ik zelf denk aan de bedragen die er zijn en het dan bijvoorbeeld reflecteer aan mijn eigen hypotheek, dan is dat aanzienlijk meer dan wat ik aan hypotheek betaal. Dat is voor mijzelf altijd een eyeopener. Dit voegt overigens wel een balans toe aan deze wijk, omdat er veel aan de onderkant van de sociale huur in deze wijk zit. Hiermee zorgen we voor die balans. Nu kom ik meteen op de vragen van PRO. Hoe past deze ontwikkeling bij hoe wij deze wijk zien? Ik kan bijna zeggen dat het goud is wat we hier hebben. Als ik naar het Rolduckerveld kijk...

00:26:31
Wethouder Geers: Ik mag vaker mensen vanuit ministeries en andere gemeenten ontvangen en die kijken echt met verbazing naar het Rolduckerveld. Daarom heb ik de term 'Openluchtmuseum van gebiedsontwikkeling' gekscherend wel eens gebruikt, maar zo is het wel omdat iedereen komt kijken naar het Rolduckerveld. Misschien moeten we terugdenken naar hoe het Rolduckerveld er in het verleden uitzag. Het was heel sterk versteend, heel eentonig qua diepe bebouwing met hele

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

grote sociale problematiek. Nu is er erg veel ruimte en groen en veel ruimte voor klimaatadaptatie. Dat zijn ook redenen waarom het daadwerkelijk zo duur is. Er zijn veel klimaatadaptieve maatregelen genomen in dit gebied. Er is ook veel ruimte voor fietsers in dit stuk. Er is aandacht voor speelplekken, die vraag heb ik ook gezien.

00:27:28
Wethouder Geers: In deze wijk openen we een stuk. We zorgen voor differentiatie in type bebouwing. We zorgen voor laagbouw en hoogbouw met verschillende prijscategorieën. Wat we hier doen is de wijk voor de toekomst bouwen. Het wordt een inclusieve wijk voor alles en vooral ook een duurzame klimaatadaptieve wijk. Hoe past dit project hierin? Dat is enerzijds door de 48 woningen. We voegen woningen toe, die hebben we nodig. We voegen woningen toe in een segment wat er nu heel weinig zit. Dan de winkel. Veel mensen die uit dit gebied komen, weten dat het een diep gekoesterde wens van mensen in Chèvremont is om een dergelijke voorziening in deze wijk te hebben. Dat geldt ook voor mensen in Haanrade. Die wens is echt heel diepgeworteld.

00:28:16
Wethouder Geers: We publiceren veel artikelen. U wilt niet weten hoe vaak ik hierop ben aangesproken, maar mensen noemen het chique dat we voornemens zijn om dat te doen. Ik heb oprecht het gevoel dat mensen hier blij mee zijn. De gemeente is voor een deel partner in het proces. We zijn partner in het hele Rolduckerveld, dus we hebben ook een hele groep instellingen en mensen die meedenken met het vormgeven van het Rolduckerveld. Ton is één van de belangrijke actoren die daar al jaren aan trekt. We hebben het over kwaliteit en dat is zeker belangrijk. Er wordt dan gekeken hoe je bijvoorbeeld karakteristieke elementen kan terugbrengen in de ontwerpen. Die ontwerpen liggen hier vandaag niet voor, omdat we het hebben over de wensen en bedenkingen ten aanzien van de gebiedsontwikkeling. Er zijn plaatjes gemaakt en er is gekeken naar hoe dat eruit gaat zien qua hoogte, breedte, type bebouwing en vierkante meter.

00:29:16
Wethouder Geers: U mag ook van mij aannemen dat Metropool een heel hoog niveau van duurzaamheid hanteert, ook in hoe ze daarmee omgaan. Dat niveau is veel hoger dan wanneer je het publiekrechtelijke instrumentarium zou volgen. Er ligt een heel hoog niveau waar ik met veel belangstelling naar uit kijk. U heeft het over Didam. De SP stelde vragen over Didam. Ik snap die vraag. U mag ook van ons aannemen dat Didam in alles wat wij doen op vastgoedgebied op ons netvlies staat. De eerste reflectie is of het past binnen Didam, want als het niet past, gaat het niet. Dat is nadrukkelijk onderzocht. Als u kijkt naar de stukken die vandaag bij de agenda staan, ziet u de Didam-publicatie. Die kunt u inzien. In de Didam-publicatie ziet u uitgebreid onderbouwd waarom dit binnen het Didam-arrest past.

00:30:23
Wethouder Geers: Ik zal een aantal dingen benoemen. Er is een verplaatsing van een winkel die buiten de structuurvisie valt die zichzelf verplaatst naar binnenin de structuurvisiecluster. Er is maar één winkel die dat in dit geval kan doen. Dit is ook getoetst op Zuid-Limburgs niveau, want je moet je altijd afvragen of het kan. Dit is akkoord bevonden door een stressgroep. Vervolgens zijn er ook andere posities, zoals de grondpositie en die overeenkomst, die HEEMwonen met Metropool heeft

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

gesloten. U heeft gelijk met uw vraag over de clausule, want dat lijkt tegenstrijdig. Ik snap dat u dat zegt, maar dat is het niet. We voldoen volgens iedere analyse aan de Didam-criteria, mar wij zijn geen rechters. Bij alles wat we doen, zou een rechter kunnen zeggen dat het niet voldoet. We hebben dat supergoed uitgezocht en we gaan er niet van uit, maar als het zich toch voordoet, ligt het risico niet bij ons. Vandaar dat we die dubbele backstop erin hebben gebouwd, zodat wij dadelijk niet het gevoel hebben dat we iets gedaan hebben wat niet kan en er ook nog voor moeten dokken.

00:31:43
Wethouder Geers: De VVD heeft het over zorgvuldig omgaan met grondbezit, daar zijn we het helemaal mee eens. Grond is schaars, zeker in Kerkrade. Het is hier sterk verstedelijkt. Deze toevoeging past precies binnen onze strategie en draagt bij aan een veerkrachtige wijk. Ik kan niet wachten om u de veerkrachtanalyse hiervan over een paar jaar te laten zien. In de seintjes die wij nu al krijgen, zie je dat de sociale draagkracht van deze wijk aan het groeien is. Er wordt gevraagd of er een redelijke grondprijs is. Er is een redelijke grondprijs. U heeft de taxatie gezien. Er zijn wat dingen waardoor prijzen omlaag gaan, omdat ze bepaalde kosten voor de rekening nemen. Nu staat de vraag of dat nog steeds marktconform is. Laten we eerlijk zijn, dit zijn hele lange trajecten waarin je een peildatum hebt waarin je er met elkaar uit moet komen.

00:32:31
Wethouder Geers: Er zal dus nooit een taxatie liggen die vorige week is gemaakt en vandaag bij u in de raad ligt. In die utopische wereld leven we helaas niet. Er is een moment waarop je moet kiezen en dit is het moment waarop het is vastgesteld. Dat is heel gebruikelijk in iedere procedure en taxatie. Er is een moment en dit is het moment. Dat was een redelijk bedrag. Je krijgt er ook nog veel voor terug op maatschappelijk vlak, naast de redelijke prijs. Wat wordt er verder nog gevraagd? Het onderhoud van het groen wordt door twee partijen aangedragen, namelijk door de SP en Burgerbelangen. Onderhoud is superbelangrijk. Groen toevoegen is één, maar je moet het wel mooi onderhouden, want anders krijg je meer klachten over het groen dan over iets anders. Daar ben ik me van bewust. Het wordt twee jaar onderhouden door Metropool.

00:33:33
Wethouder Geers: Als iemand dat niet goed doet, moeten we hen daarop aanspreken. U heeft waarschijnlijk op de weg hierheen de rotonde bij het Hertenpark gezien. U ziet dat het groen daar de lucht in springt. Men spreekt ons erop aan, maar er ligt een onderhoudscontract met een onderaannemer. We spreken hen er dan op aan. U mag ervan uitgaan dat wij het daarna in ons onderhoudprogramma gaan opnemen. Er wordt gevraagd naar een informatiebijeenkomst voor Rolduckerveld door Burgerbelangen. Ik snap die vraag heel goed. We kunnen dat doen. Laten we afspreken dat we dat ergens in de loop van volgend jaar doen. Misschien kan iedereen ter plekke nog eens door de plannen en deelgebieden heen lopen en verkennen waarom dit de wijk van de toekomst is. Dat kunnen we met alle liefde doen. Dan het CDA. Alle overeenkomsten die gemaakt zijn, zijn onder geheimhouding in te zien. Die kunnen we niet rondsturen omdat het deels bedrijfsgevoelige informatie bevat. U kunt het wel inzien. Als er nog vragen over zijn, horen we dat uiteraard graag.

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

Commissie Grondgebied en Economische Zaken.mp4

00:34:36
Wethouder Geers: U heeft het over extra voorwaarden opnemen, bijvoorbeeld over een overkapping voor het opladen van elektrische voertuigen. Er is een heel onderhandelingstraject over het type woningen. U weet waarschijnlijk hoe een onderhandeling gaat. In dit aspect is dit de uitkomst die echt goed is voor ons als gemeente. Er zitten ook hele hoge normen aan hoe Metropool omgaat met duurzaamheidseisen, dus die zijn gewaarborgd. Wij zien voor nu geen reden om daar additionele voorwaarden in te leggen. Als je die wel aan deze overeenkomst wil toevoegen, dan leg je er een bom onder. Die analyse hebben wij gemaakt. Voor ons is hoe dit geschetst is, namelijk de eerlijke prijs, de ontwikkeling en hoe dat past in het totale gebied van de wijk, een optimale deal die we eruit hebben gesleept. Mocht uw raad wensen en bedenkingen hebben ten aanzien van de verkoopprijs.... Dat staat hier in principe buiten. Als u bijvoorbeeld wel een carport zou willen, staat dat in principe los van de vraag van wens en bedenkingen.

00:35:58
Wethouder Geers: Dan Lokaal Alternatief met de kans op een centrumsupermarkt. Dat is ook een project waar wij al jaren aan proberen te trekken. Vergroot dit de kans? Ik denk het niet. Verkleint dit de krant? Ik denk het ook niet. Wat we nu aan het doen zijn, is kijken of er nog een last shot mogelijk is om te kijken of we een centrumsupermarkt kunnen realiseren. We zijn dat nu aan het onderzoeken. Dat valt binnen de bredere supermarktenanalyse. Je hebt nu bijna een supermarktboulevard die begint bij de Plus en de Aldi, verder gaat naar de Jumbo en de Albert Heijn en dan kom je vervolgens weer bij de Lidl. Dat wordt dadelijk de streep die we hebben. De vraag is hoe daar nog iets past en dat zijn we simpelweg gaan onderzoeken. Daar moet ik wel een opmerking bij maken. Voor een supermarkt zijn twee dingen belangrijk: vierkante meters in retail en parkeergelegenheden. Die dingen maken het best lastig om op die plek een supermarkt toe te voegen.

00:37:15
Wethouder Geers: U mag van ons aannemen dat we daarop acteren, mochten wij een kans zien om dat te doen. We hebben zelf bijvoorbeeld al vaker met de Spar gesproken, want dat zou een kleine supermarkt zijn. Toevallig komt de ondernemer uit Haanrade en heeft hij twee winkels in Maastricht, dus ik ken hem goed. Ik heb hem al eens proberen over te halen om dat te doen. Helaas is dat tot nu toe nog niet kansrijk, maar we blijven het wel proberen, ook met andere ontwikkelingen. Ik hoop dat we op niet al te lange termijn nog eens terugkomen naar uw raad over de ontwikkelingen in het centrum. Ik heb mijn tijd met acht minuten overschreden.

00:37:48
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk even rond of alle vragen beantwoord zijn en of er nog vragen openstaan. Ik wil meegeven dat de overeenkomsten ter inzage liggen bij de griffier, die kunt u inzien. Ik kijk of er nog behoefte is aan een tweede termijn. Het CDA?

00:38:12
De heer Hoofs (CDA): Dank u wel, voorzitter. Dank voor de beantwoording van de wethouder. Het heeft misschien niet zozeer te maken met het document wat nu voorligt, maar ik word wel getriggerd door wat u zegt, met name over de laadpaalvoorzieningen in het Rolduckerveld. Ik weet niet hoe het daarmee gesteld is,

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

dus het zou goed zijn om dat een keer aan ons mee te geven. Ik heb mij wel verbaasd over de nieuwbouw aan de Directeur Cortenstraat, de hoogbouw die tegen het Berenbos aanligt. Op die parkeerplaatsen die er al liggen kan ik geen laadpaal ontdekken en dat vind ik wel bijzonder. Ik weet niet hoe het met de rest van het gebied gesteld is. Ik vond dit wel de gelegenheid om u erop te wijzen. Als je bij de Lidl ook weer een parkeerplaat gaat maken en er daarna achterkomt van dat laadpalen ook wel handig zouden zijn geweest, kunnen we het nu beter aan de voorkant regelen. Dank u wel, voorzitter.

00:39:09
de heer Bosma (PRO): Ik heb een interruptie op meneer Hoofs van het CDA. Is het CDA het met PRO Kerkrade eens dat als je kijkt naar de Omgevingsvisie 2050, dat dat haaks staat op datgene wat er op dit moment speelt rondom de laadvoorziening in het Rolduckerveld wat u zojuist aanhaalt?

00:39:30
De heer Hoofs (CDA): Voorzitter, misschien kunt u nog iets beter uitleggen wat u bedoelt met dat het haaks staat.

00:39:38
de heer Bosma (PRO): Er wordt zojuist door de wethouder aangegeven dat het de wijk van de toekomst is met nieuwbouw en elektrische voertuigen. Het is niet zo dat er maar één elektrisch voertuig rondrijdt in heel Kerkrade, er komen er steeds meer. Wij hebben ons daar als partij ook over verbaasd, dus ik ben blij dat u dat balletje zojuist al opgooide en nu weer. Herkent u dat de Omgevingsvisie 2050 belangrijk is in de ontwikkeling van dit project en dat het belangrijk is om die wel mee te nemen in de hele voorbereiding?

00:40:08
Wethouder Geers: Voorzitter, misschien kan ik deze hele discussie ophelderen.

00:40:10
Voorzitter: Ik geef u het woord, want u zit zo te springen.

00:40:14
Wethouder Geers: Ik snap beide personen en ze hebben allebei gelijk. Als je nu naar dit gebied kijkt, is er nog geen echte laadinfrastructuur, omdat die simpelweg nog niet is aangelegd. Het komt er wel. Er is een overeenkomst met Vattenfall, die gaat in dit gebied actief worden. Het moet nog worden uitgevoerd. Ze komen er, maar ik weet niet precies wanneer. Ton, weet jij wanneer ze komen?

00:40:42
Ambtenaar: We hebben het in ieder geval voorgelegd aan Vattenfall. De voorzieningen zijn al getroffen middels mantelbuizen, dus daarvoor hoeven ze alleen maar een kabeltje te trekken en de paal erin te zetten. Ik kan niet beloven dat het dit jaar nog gebeurt, maar het is in ieder geval voorgelegd om dit in het hele gebied te realiseren.

00:40:57
Wethouder Geers: Dat moet nog komen. Het gebied is nog in transitie. Je ziet nu ook bijvoorbeeld ook nog geen speelplekken, maar die komen er ook nog. Daarom is de vraag die mevrouw Snijders stelde wel goed. Ik denk dat het goed is om met elkaar nog eens door de wijk te lopen om te kijken hoe het eruit gaat zien en wat er nog

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

komt. De vraag over genoeg laadinfrastructuur is op dit moment misschien iets minder relevant, maar voor een wijk die je voor de toekomst bouwt, wordt die vraag superrelevant. Als ik kijk naar de Enexis-aanvraag die wij hebben gedaan in dit gebied... We hebben in ieder van deze gebieden ook rekening gehouden met de laadinfrastructuur, omdat je ook weet dat er een bepaalde laadvraag gaat komen. Dat komt absoluut terug in dit plan.

00:41:42
Voorzitter: Meneer Hoofs?

00:41:44
De heer Hoofs (CDA): Dank u wel voor de toelichting. Richting PRO zeg ik dat ik het ermee eens ben, maar er wordt aan gewerkt en dat is mooi om te zien. Er is nog één ding wat ik nog wil meegeven. U heeft het net over de aanvraag die bij Enexis is gedaan. We hoeven nu niet in detail te treden voor hoeveel die aanvraag is gedaan. Wat mij in Duitsland opvalt is dat er bij supermarkten, zeker waar ze korter bij elkaar liggen, net zoals hier met de Albert Heijn om de hoek, snellaadvoorzieningen zijn. Daar heb ik me echt over verbaasd, want je komt ze überhaupt bijna niet tegen in Nederland buiten de snelwegen. Het zou mooi zijn als we zoiets hier zouden kunnen realiseren, want het is makkelijk als je een half uurtje binnen bent voor je boodschappen en je auto weer vol is als je buiten komt. Dat wilde ik nog meegeven. Dank u wel.

00:42:38
Wethouder Geers: Misschien nog even terugkomend op de parkeerplek waar het hier over gaat. Daar zitten de laadvoorzieningen wel ingetekend, dus ze komen ook op die plek. Voor mijn gevoel komen er geen snellaadvoorzieningen, want die heb je inderdaad bijna nergens. Ik denk dat we de collega's die daarover gaan kunnen vrgen of we wel ergens een snellaadvoorziening kunnen faciliteren in onze stad. Waar het dan zou moeten zijn, is nader in te vullen.

00:43:07
De heer Hoofs (CDA): Misschien is het een mooie primeur voor Kerkrade om dat als eerste te doen.

00:43:13
Wethouder Geers: Ik weet niet of ik erover ga, maar als dat zo is, wil ik er zelf graag naar kijken.

00:43:17
Voorzitter: De VVD wil graag het woord.

00:43:23
de heer Pötgens (VVD): Voorzitter, ik heb nog een korte vraag in verband met het Didam-arrest. De publicatie is 5 oktober. Vanaf 5 oktober zijn er twintig dagen waarin mensen zich eventueel kunnen melden. Dat valt binnen de periode voordat de raadsvergadering daadwerkelijk is. U gaf aan dat een aantal documenten ter inzage bij de griffier klaarliggen. Zitten daar ook de adviezen van de advocaten bij om te zien hoe zij die beoordeling gedaan hebben?

00:44:02
Wethouder Geers: Die zit daar niet bij, omdat dat niet altijd stukken zijn. Er worden gesprekken gevoerd en analyses gemaakt. Wat uit die analyse komt, is de

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

publicatietekst. Dat is de juridische onderbouwing die voldoet waarom dit Didam-technisch goedgekeurd is. Dat kan je daarin zien. Wat bij de griffier ligt, zijn de overeenkomsten over wat er gaat komen en hoe en overeenkomsten over het groenonderhoud. Dat is wat daar staat. Er ligt geen juridisch document van een Didam-toetsing.

00:44:42
Voorzitter: Ik wil het hierbij laten. Burgerbelangen?

00:44:49
Fractie Burgerbelangen: Dank u wel, voorzitter. Ik heb nog een vraag. Het college stelt dat de gemeente geen uitvoeringsrisico draagt. Stel dat Metropool zich terugtrekt of in financiële problemen komen, of dat omwonenden bezwaar maken of een beroepsprocedure starten waardoor een project vertraging kan oplopen, hoe zit dit dan? Wie moet dan voor die kostenopdraaien, is dat de gemeente en eventueel de burgers van Kerkrade?

00:45:25
Voorzitter: Wil de wethouder hierop reageren? Volgens mij stond het antwoord al in de beantwoording.

00:45:29
Wethouder Geers: Ik kan het nogmaals zeggen. In principe ligt het ontwikkelrisico niet bij de gemeente, maar bij de ontwikkelende partijen. Stel dat er vertraging is, dan loop je wel het risico dat het project vertraagt. Dat risico loop je wel, maar in de basis liggen de risico's van dit project niet bij de gemeente en dus ook niet bij onze inwoners. Feitelijk liggen de risico's bij de ontwikkelaar.

00:45:58
Voorzitter: Ik wil de beraadslaging nu beëindigen en vragen of het als akkoordstuk naar de raad kan. Bij deze. Ik concludeer dat het voorliggende stuk als akkoordstuk naar de raad overgebracht wordt. We gaan naar agendapunt acht, de lijst van toezeggingen. We bespreken de lijst van toezeggingen. Zijn er nog vragen of opmerkingen over de lijst van toezeggingen? Meneer Rozema?

00:46:30
De heer Rozema (Ons Kerkrade): Dank u wel, voorzitter. Ik heb vorige keer al aangegeven dat er enkele zaken open stonden en die zijn netjes afgehandeld, maar er staat nog eentje open, namelijk de communicatie rondom de vergroening van bedrijventerreinen van wethouder Heijltjes. Op 31 juli 2026 was de deadline, maar die staat nog steeds open.

00:46:52
Wethouder Geers: Die valt niet onder wethouder Heijltjes, want die ligt bij mij. Daar zult u op hele korte termijn een raadsinformatiebrief over krijgen. Ik heb hem al getekend. Hij zal op korte termijn bij jullie terecht komen, want er is wel een update.

00:47:10
Voorzitter: Dan rest mij de sluiting. We zijn aangekomen bij de sluiting. Ik dank u allen voor uw inbreng en besluit deze vergadering om kwart voor acht. Dank u wel.

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

Agenda Commissie Grondgebied en Economische Zaken

Nr. 26it01367

Datum	14-10-2026
Tijd	19:00 - 22:00
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	Nettie Paul-Ubachs
Griffier	Didier Franssen
Toelichting	Commissieleden kunnen voorafgaand ook vragen stellen. Stuur uw vragen naar de griffie. Vragen en antwoorden worden ook opgenomen bij het betreffende agendapunt.

1	**Opening door de voorzitter**
2	**Vragenuurtje**
3	**Spreektijd voor het publiek**
4	**Vaststelling van de agenda**
5	**Vaststelling van de besluitenlijst commissie GEZ 16 september 2026** vragen of wijzigingsvoorstellen dienen vooraf bij de griffie te worden ingediend
6	**Akkoordstukken**
7	**Bespreekstukken**
7.1	**Ontwerpbesluit wensen en bedenkingen verkoop grond Hertogenlaan - Ailbertuslaan (Rolduckerveld)**
8	**Lijst van toezeggingen** Lijst van toezeggingen: https://portal.ibabs.eu/ListReport/View/cadde85a-f243-4e34-92ab-2b12cc1629dd U kunt als burger inloggen aan de hand van de volgende gegevens: Site: Kerkrade Gebruikersnaam: burger Wachtwoord: burger
9	**Sluiting**

gemeente kerkrade

Raadsgriffie

Bezoekadres:
Markt 1
Ambtenaar
Griffie
Telefax

Alle
leden van de Raadscommissies en
leden van het college B&W

Zaaknummer

Uw brief van	**Uw kenmerk**	**Ons kenmerk**	**Datum**
			30 september 2026

Onderwerp
Uitnodiging portefeuillehouders commissies 12 en 14 oktober 2026
Bijlage(n)
-o-

Onder verwijzing naar artikel 19 RvO–commissies worden de volgende portefeuillehouders uitgenodigd de vergaderingen bij te wonen:

Commissie AZM maandag 12 oktober 2026 aanvang 19.00 uur

Ontwerpbesluit inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Kerkrade 2027	burgemeester Dassen

Commissie GEZ woensdag 14 oktober aanvang 19.00 uur

Ontwerpbesluit wensen en bedenkingen verkoop grond Hertogenlaan – Ailbertuslaan (Rolduckerveld)	wethouder Geers

Postbus *600 6460 AP Kerkrade*
Telefoon *045 – 567 67 67*
Telefax *045 – 567 63 95*
ING Bank *Kerkrade 67.31.10.672*
Postbank *1031755*
BNG *28.50.04.484*

Besluitenlijst Commissie Grondgebied en Economische Zaken

Nr. 26it01364

Datum	16-09-2026
Tijd	19:00 - 20:00
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	Nettie Paul-Ubachs
Griffier/Secretaris	Didier Franssen
Aanwezigen	Marcel Amkreutz, Ad van Beek, Elio Biermans, Mohamed Boukar, Patrick van Bree, Marc Charlier, Hein Driessen, Joëlle van Drunen, Guus Haas, Maurice Hermans, Roger Hoofs, Hens Housen, Marianne Laumann, Raimond Pötgens, Danny Pouwels, Jo Rozema, Anja Snijders-Mahr, Herman Vleugels, Dominic Wetenkamp en Theo Wetzels
Toelichting	Van deze vergadering is een video-opname beschikbaar via: Agenda Kerkrade - Commissie Grondgebied en Economische Zaken woensdag 16 september 2026 19:00 - 20:00 - iBabs Publieksportaal

1 Opening door de voorzitter

Besluit:

De voorzitter opent de vergadering om 19.00 uur.

Toelichting:

Afgemeld zijn dhr. Caumon (CDA), dhr. Moonen (Ons Kerkrade), dhr. van Putten (VVD), dhr. Gorissen (Pro) en dhr. ter Horst (Pro). Mevr. van Drunen is als vervanger aanwezig namens Pro.

2 Vragenuurtje

Besluit:

Er zijn geen vragen ingediend.

3 Spreektijd voor het publiek

Besluit:

Er is geen aanmelding voor de spreektijd voor publiek.

4 Vaststelling van de agenda

Besluit:
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

5 Vaststelling van de besluitenlijst 17 juni 2026

Besluit:
De besluitenlijst wordt ongewijzigd vastgesteld.

6 Akkoordstukken

Besluit:
Er zijn geen akkoordstukken.

7 Bespreekstukken

7.1 Ontwerpbesluit gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93

Besluit:
Mevr. Laumann sluit om 19:02 aan.

Besluit:
Advies, naar de raad: ja, als akkoordstuk

De commissie adviseert de raad het volgende besluit te nemen:
1. de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Kerkrade conform de bij dit besluit behorende Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen in de vorm van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93 Kerkrade, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0928.TAMOPnieuwstraat93-VG01 en de daarbij behorende bestanden.

Toelichting:
Behandeltijd: beraadslaging in 2 termijnen (10 minuten). Schorsing van de vergadering voor de duur van 2 minuten na de eerste termijn.
Aanwezig: portefeuillehouder Heijltjes is aanwezig voor de beantwoording van gestelde vragen vanuit de commissie, ambtelijk ondersteund door mevr. Huntjes - Bouchoms en de heer Doveren.

8 **Lijst van toezeggingen**

Besluit:
Dhr. Rozema (Ons Kerkrade) constateert dat er drie toezeggingen zijn waarbij de deadline is verstreken. Hij verzoekt dan ook om een update van het college.

De lijst van toezeggingen wordt conform vastgesteld.

9 **Sluiting**

Besluit:
De voorzitter sluit de vergadering om 19.14 uur.

Nota van toelichting

Kerkrade, 22 september 2026

Nummer: 26TI035

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb051

Commissie: 14 oktober 2026

- Grondgebied en Economische Zaken

Aangeboden door: College van burgemeester en wethouders,

- Wethouder A. Geers

Onderwerp

Verkoop gemeentegrond t.b.v. de realisatie van een Lidl-supermarkt en 48 woningen in het plangebied Rolduckerveld evenals het vaststellen van de grondexploitatie.

Beslispunten

1. Kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen ten aanzien van het principebesluit van het college betreffende het voornemen tot verkoop van een perceel grond gelegen aan de Hertogenlaan ter grootte van ca. 2.585 m2 (Kerkrade, sectie G3301 ged.), voor een bedrag van € 1.029.929,- excl. btw.

2. In te stemmen met de grondexploitatie Lidl met woningen Rolduckerveld.

Samenvatting

De gebiedsontwikkeling Rolduckerveld is in 2019 gestart op basis van een vastgestelde gebiedsvisie waarin ter versterking van het voorzieningenniveau in het gebied naast woningbouw ook ruimte is opgenomen voor een retailcluster. Op basis daarvan is onderzocht waar een dergelijk cluster het beste kon worden ingepast. Deelgebied West aan de Hertogenlaan kwam hierbij als meest geschikte locatie naar voren. Dit vanwege de stedenbouwkundige kwaliteit, de mogelijkheid tot clustering van voorzieningen en de financiële haalbaarheid.

Binnen dit kader is ook gekeken naar de verplaatsing van de Lidl-supermarkt vanaf de huidige locatie aan de Ambachtstraat, die binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg is aangewezen als transitiegebied waar functies op termijn moeten worden getransformeerd. De verplaatsing naar Rolduckerveld sluit aan bij dit beleid en is in 2021 bestuurlijk positief beoordeeld. Vervolgens is de haalbaarheid verder uitgewerkt, waarbij naast beleidsmatige ook financiële en ruimtelijke aspecten zijn onderzocht.

Dit heeft geleid tot afspraken tussen Metropool Development (100% dochter van Lidl), woningcorporatie HEEMwonen en de gemeente Kerkrade over de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt met erboven 48 appartementen. In maart 2026 is hiervoor een intentieovereenkomst gesloten en inmiddels heeft Metropool ook een grondpositie binnen het plangebied verworven, waarmee een groot deel van de ontwikkeling is veiliggesteld. Om het plan volledig te kunnen realiseren, heeft Metropool de gemeente verzocht om de aanvullend benodigde grond te verkopen.

Omdat het plan niet past binnen het geldende omgevingsplan, moet een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) worden doorlopen. Deze procedure zal met de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden uitgevoerd, mede vanwege de verwachting dat zienswijzen worden ingediend. De gemeenteraad heeft hierbij geen bindend adviesrecht, maar wordt wel betrokken via de reguliere besluitvorming en de mogelijkheid om wensen en bedenkingen te uiten. Daarnaast wordt door de initiatiefnemer een participatietraject met omwonenden en belanghebbenden uitgevoerd.

De gemeente verkoopt uitsluitend de benodigde grond en draagt zelf geen risico's in de ontwikkeling. Het risico voor de ontwikkeling ligt volledig bij Metropool. De grondprijs is bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie, waarbij rekening is gehouden met kosten voor onder meer planontwikkeling en het bouwrijp maken en inrichten van het gebied. Dit leidt tot een marktconforme waarde van de gemeentelijke grond van circa € 1,03 miljoen

De grondexploitatie resulteert, na aftrek van kosten, in een positief saldo van circa € 943.000,- excl. vennootschapsbelasting. De te verrekenen vennootschapsbelasting wordt ingeschat op ca. € 235.000,-. De restant opbrengst komt ten gunste van de reserve OBK, met dien verstande dat de netto opbrengst (na verrekening van de vennootschaps-belasting) ten goede komt aan de gebiedsexploitatie Rolduckerveld .

Naast de grondopbrengst ontvangt de gemeente een aanvullende bijdrage van ruim € 178.000,- voor de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld, specifiek bedoeld voor de herinrichting van de Hertogenlaan. De financiële en juridische afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst en in een anterieure overeenkomst, waarin onder meer risicoverdeling, kostenverhaal en uitvoeringsafspraken zijn geregeld.

Na afronding van de raadsprocedure, de Didam-publicatie en het verwerken van eventuele wensen en bedenkingen kan tot definitieve besluitvorming en ondertekening van de overeenkomsten worden overgegaan, waarna de ontwikkeling richting realisatie kan worden gebracht. Inzet is om medio 2029 tot een oplevering en opening van de supermarkt met woningen te komen.

Aanleiding en historie

In 2019 is middels een gefaseerde herontwikkeling gestart met de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld. Voor deze herontwikkeling vormt de Gebiedsvisie Rolduckerveld een belangrijke onderlegger. Naast een gevarieerd woningaanbod wordt in de Gebiedsvisie tevens het opnemen van een retailcluster vermeld. Hiermee kan het voorzieningenniveau in het gebied worden versterkt.

Vanuit de Stuurgroep Rolduckerveld is een opdracht verstrekt aan een werkgroep om de inpasbaarheid van een retailcluster binnen het plangebied Rolduckerveld nader te onderzoeken.

Op basis van onderzoek bleek deelgebied West 1 (Hertogenlaan) te voldoen aan de gestelde criteria. Stedenbouwkundige kwaliteit, mogelijkheid tot clustering van retail, saldering en de financiële meerwaarde vormden hierbij de belangrijkste criteria.

Supermarktketen Lidl vormde verder met de locatie Ambachtstraat een potentiële kandidaat voor een verplaatsing vanuit de locatie Ambachtstraat naar het plangebied Rolduckerveld. De Lidl-vestiging aan de Ambachtstraat is op grond van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg (SVREZL) gelegen in een transitiegebied. Kernpunten van een transitiegebied zijn:

- Het zijn vooral gebieden die niet toekomstbestendig zijn
- De SVREZL stuurt aan op transformatie van deze gebied naar bijvoorbeeld wonen of gemengde functies

De verplaatsing van de Lidl-vestiging Ambachtstraat naar de voorkeurslocatie aan de Hertogenlaan is vervolgens verder onderzocht op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Vanuit het Bestuurlijk overleg Ruimtelijke Economie is in 2021 in relatie tot de SVREZL positief geadviseerd over de beoogde verplaatsing.

Naast de beleidsmatige haalbaarheid vormde verder de financiële haalbaarheid een belangrijk onderdeel van het onderzoek. Enerzijds diende de verkoop van de bouwgrond voor een marktconforme prijs te worden onderzocht. Anderzijds diende projectpartner HEEMwonen bereid te zijn om de beoogde woningbouwontwikkeling op de voorkeurslocatie in samenwerking met Lidl tot stand te brengen. Met uitvoerende projectontwikkelaar Metropool Development (100% dochter van Lidl) is uiteindelijk met HEEMwonen overeenstemming bereikt over de afname van 48 appartementen die boven de nieuwe supermarkt worden gerealiseerd. Het onderzoek is vervolgens positief afgerond en bestuurlijk gerapporteerd.

Per besluit van 10 maart 2026 heeft het college vervolgens ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst voor de vestiging van een Lidl-supermarkt en 48 woningen op de locatie Hertogenlaan/Ailbertuslaan binnen het plangebied Rolduckerveld. Deze intentieovereenkomst is vervolgens op 11 maart 2026 tussen gemeente Kerkrade, Metropool Development BV en woningcorporatie HEEMwonen gesloten.
De intentieovereenkomst betrof een eerste stap in het onderzoek en zo mogelijk vastleggen van afspraken, kaders en condities waaronder partijen gezamenlijk de realisatie van een nieuwe Lidl-supermarkt met 48 woningen binnen het plangebied Rolduckerveld mogelijk willen maken.

Inmiddels heeft Metropool ook binnen het plangebied Rolduckerveld een grondpositie verkregen door de aankoop van een perceel grond van woningcorporatie HEEMwonen ter grootte van ca. 590 m2. Metropool is voornemens om in combinatie met de nieuwe Lidl-supermarkt 48 woningen te realiseren welke vervolgens door HEEMwonen worden

afgenomen. Metropool en HEEMwonen hebben hiervoor op 21 september 2026 een koopovereenkomst ondertekend.

Metropool heeft op grond van de aankoopovereenkomst met HEEMwonen een exclusieve grondpositie verkregen binnen het plangebied Rolduckerveld. Teneinde het project supermarkt en de bouw van de woningen te kunnen realiseren, heeft Metropool per brief d.d. 22 september 2026 gemeente Kerkrade verzocht een aanvullend benodigd perceel grond te verkopen ter grootte van 2.585 m2.

Teneinde aan het verzoek van Metropool voor de verkoop van gemeentegrond te kunnen voldoen dient het college op grond van artikel 8 van de Financiële verordening de raad in de gelegenheid te stellen om wensen en/of bedenkingen te uiten omtrent de grondprijs voor verkoop van de gronden aan Metropool.

Tevens dient in het kader van het Didam-arrest het voornemen tot verkoop van het perceel grond gepubliceerd te worden in het digitale gemeenteblad alsmede een korte vermelding in het Stadsjournaal.

Indien besluitvorming vanuit de raad evenals de Didam-publicatie geen aanleiding geeft om de verkoop van de grond aan te houden, kan tot ondertekening van de overeenkomsten worden overgegaan.

Vervolgproces
Inzet van Metropool is om medio 2027 te starten met de bouw van het complex aan de Hertogenlaan en in medio 2029 het pand in gebruik te gaan nemen. Alsdan zal de Lidl-vestiging aan de Ambachtstraat worden gesloten. De retail-bestemming zal voor de locatie Ambachtstraat komen te vervallen. Voor het pand aan de Ambachtstraat wordt door Lidl een nieuwe bestemming gezocht.

Het plan voor de nieuwe supermarkt past niet binnen het huidige Omgevingsplan. Metropool zal derhalve een aanvraag voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit indienen, waarbij vanuit Metropool gekozen zal worden voor een uitgebreide procedure. Dit vanwege het feit dat naar verwachting vanuit belanghebbenden bedenkingen zullen worden ingebracht tegen de vestiging van de supermarkt. Ingebrachte zienswijze(n) kunnen dan in de definitieve besluitvorming meegenomen worden.

De raad heeft ten aanzien van de te doorlopen ruimtelijke procedure (Bopa) géén bindend adviesrecht. Het vestigen van een supermarkt/retail-bestemming is niet aangewezen als een situatie met een bindend adviesrecht voor de raad.

Voorts zal op initiatief van Metropool een participatietraject worden opgestart. Omwonenden en belanghebbende zullen over het planvoornemen worden geïnformeerd en kunnen desgewenst hierop reageren.

Verzoek tot verkoop gemeentegrond
Metropool heeft per brief van 22 september 2026 een verzoek ingediend voor de verkoop van 2.585 m2 grond in gemeentelijk eigendom, gelegen aan de Hertogenlaan te Kerkrade. Het betreft in deze uitsluitend de grond die is benodigd voor de bouw van het winkelpand inclusief woningen. De overige gronden die zijn benodigd voor onder andere parkeervoorzieningen voor winkel en woningen blijven in eigendom gemeente. Het gehele openbare gebied rondom de nieuwe supermarkt zal op kosten van Metropool worden ingericht. Deze afspraken worden in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Grondprijs perceel grond Hertogenlaan
Ter vaststelling van een marktconforme grondprijs is door een gespecialiseerd en geregistreerd taxateur (Base Value) een taxatie van de bouwgrond doorgevoerd. Bij deze taxatie is rekening gehouden met het feit dat Metropool zelf verantwoordelijk is voor het aanvragen van de wijziging bestemmingsplan (Bopa). Tevens zal Metropool alle kosten dragen voor de aanleg van voorzieningen zoals parkeerplaats en groeninrichting etc. Deze grondexploitatiekosten zijn door de taxateur in mindering gebracht op de waarde van de bouwgrond (bouwrijpe grond). Vermelde grondwaarde is exclusief btw.

De waarde van de bouwrijpe grond is door Base Value vastgesteld op: € 1.733.602,-
De grondexploitatiekosten die voor rekening Metropool komen, bedragen: € 467.775.-
Deze grondexploitatiekosten zijn in mindering gebracht op de waarde bouwrijpe grond.

De totale grondwaarde met verrekening van de grondexploitatiekosten (marktconforme verkoopwaarde) voor het perceel ter grootte van 3.175 m2 bedraagt: € 1.265.827,-

Het benodigde perceel van 3.175 m2 is deels in eigendom van HEEMwonen en deels in eigendom gemeente. De verdeling in m2 is als volgt:
Het eigendom HEEMwonen bouwperceel bedraagt 590 m2
Het eigendom gemeente Kerkrade bouwperceel bedraagt 2.585 m2

Op basis van de eigendomssituatie is door Base Value de marktwaarde voor bouwgrond in eigendom gemeente (2.585 m2) vastgesteld op een bedrag van **€ 1.029.929,- excl. Btw**

Het taxatierapport van Base Value is toegevoegd als bijlage 1.

Uitsnede taxatierapport Base Value pagina 102 met berekening grondwaarde en verdeling opbrengsten tussen gemeente Kerkrade en HEEMwonen aan de hand van eigendom.

	Reële waarde (prijspeil 13-08-2025)
Grondexploitatiekosten	
Parkeerplaatsen wonen	-120.000
Parkeerplaatsen supermarkt	-195.000
Ruimtelijke procedure (BOPA) + onderzoeken	-56.250
Onvoorzien	-18.563
Voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU)	-77.963
Saldo grondexploitatiekosten	**-467.775**
Grondopbrengsten	
Winkels	954.154
Huurwoning	779.447
Saldo grondopbrengsten	**1.733.602**
Saldo grondexploitatie	**1.265.827**
Oppervlakte plangebied (m²)	3.175
Saldo per m² plangebied	399

Overzicht kosten en opbrengsten.

Het saldo van de kosten en opbrengsten bedraagt circa € 1.265.000,- exclusief BTW. De waarde per m² perceel ligt daarmee op circa € 400,- exclusief BTW. De waarde kan als volgt worden gealloceerd:

Bedrag afgerond	**1.265.000**
Deel gemeente (2.585 m²)	81,42%
Bedrag	1.029.929
Deel corporatie (590 m²)	18,58%
Bedrag	235.071
Totaal (3.175 m²)	**100,00%**
Bedrag totaal	**1.265.000**

Allocatie naar eigenaar (op basis van waarde per m² plangebied).

Overeenkomsten, voorwaarden en afspraken
Ten behoeve van de verkoop van de benodigde bouwgrond en de realisatie van het project zijn overeenkomsten uitgewerkt. De koopovereenkomst regelt de verkoop en levering van de gronden en bevat afspraken over onder meer planologie, bouwrijp maken, risicoverdeling, aansprakelijkheid en juridische voorwaarden. De anterieure overeenkomst regelt de ontwikkeling van het project door Metropool Development BV voor eigen rekening en risico, het kostenverhaal en de gemeentelijke medewerking aan de planologische procedure.

Hoofdpunten overeenkomsten:

- Koop en levering van de benodigde bouwgrond;
- Planologische en publiekrechtelijke voorwaarden, waaronder de BOPA;
- Ontwikkeling project voor rekening en risico van Metropool;
- Kostenverhaal en nadeelcompensatie;
- Aanleg, onderhoud en overdracht van parkeervoorzieningen inclusief groen.

Na besluitvorming door de raad, eventuele kennisname van uitgebrachte wensen en/of bedenkingen en de uitkomst van de publicatie Didam-arrest kan zo mogelijk tot ondertekening van de anterieure overeenkomst worden overgegaan

Grondexploitatie
De voorgenomen ontwikkeling dient aantoonbaar financieel uitvoerbaar te zijn. Daartoe is een grondexploitatie opgesteld die inzicht geeft in de te verwachten kosten, opbrengsten en de economische haalbaarheid van het project. Deze grondexploitatie vormt het financiële kader waarbinnen de ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het betreft hier met name de kosten voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied.

De ontwikkeling wordt volledig uitgevoerd voor rekening en risico van de ontwikkelende partij, Metropool Development BV. De bijbehorende afspraken over risicoverdeling, verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden en het verhalen van kosten worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, in samenhang met de verkoopovereenkomst voor de betreffende gemeentelijke gronden.

De gemeente Kerkrade beperkt zich daarbij tot de levering van bouwgrond tegen een marktconforme prijs en draagt geen uitvoeringsrisico's in de planontwikkeling of realisatie. Hiermee wordt geborgd dat de financiële exposure van de gemeente beperkt en beheersbaar blijft.

De gemeenteraad is op grond van zijn budgetrecht verantwoordelijk voor het vaststellen van de financiële kaders en het beoordelen van de (beperkte) financiële risico's die samenhangen met de grondexploitatie. Met de vaststelling van deze grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

De grondexploitatie sluit aan bij de beleidsmatige en ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Kerkrade, waaronder de gewenste herontwikkeling en versterking van het betreffende gebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan zowel ruimtelijke kwaliteit als een verantwoorde financiële uitvoering.

Tot slot geldt dat de grondexploitatie geen statisch document is. Indien zich wijzigingen voordoen in marktomstandigheden, kostenontwikkelingen of het ruimtelijk plan, kan de exploitatie periodiek worden herzien en aangepast aan de actuele situatie.

Op basis van de beoogde verkoop grond is navolgende grondexploitatie uitgewerkt met kosten en opbrengsten.

Kosten		
Bouwrijp maken		
- Opschonen terrein	€	10.000,00
Planontwikkelingskosten		
- Juridisch advies overeenkomsten	€	32.000,00
- Bodemonderzoek	€	10.000,00
- Explosievenonderzoek	€	35.000,00
Totale kosten	**€**	**87.000,00**

Opbrengsten		
Gronduitgifte	€	1.030.000,00
Totale opbrengsten	**€**	**1.030.000,00**

Restant opbrengst grondexploitatie t.g.v. Reserve OBK	**€**	**943.000,00**

Het restant aan opbrengst verkoop grond aan de Hertogenlaan ter hoogte van € 943.000,- zal worden geboekt ten gunste van de post Reserve grondexploitatie OBK, met dien verstande dat de netto opbrengst (na verrekening van de vennootschapsbelasting) ten goede komt aan de gebiedsexploitatie Rolduckerveld

De gemeente is over de resultaten uit grondexploitatie belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De tarieven voor 2026 zijn 19% over de winst tot en met € 200.000,- en 25,8% over de winst hoger dan € 200.000,-. De hoogte van de te betalen vennootschapsbelasting kan niet precies worden ingeschat, omdat de resultaten van alle grondexploitaties tezamen worden beoordeeld. De winst uit de verkoop van grond aan Metropool Development BV wordt geraamd op € 943.000,-. Op basis van het voorzichtigheidprincipe rekent de gemeente met een belastingplicht van ca. € 235.000,- (ca. 25% over € 943.000). De te betalen belasting komt ten laste van de reserve grondexploitatie OBK.

Voorstel

1. Kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen ten aanzien van het principebesluit van het college betreffende het voornemen tot verkoop van een perceel grond gelegen aan de Hertogenlaan ter grootte van ca. 2.585 m2 (Kerkrade, sectie G3301 ged.), voor een bedrag van € 1.029.929,- excl. btw.

2. In te stemmen met de grondexploitatie Lidl met woningen Rolduckerveld.

Kanttekening

Als kanttekening geldt dat bij de voorgenomen verkoop van de grond rekening moet worden gehouden met het risico van bezwaar-, beroep- en/of civielrechtelijke procedures vanuit concurrerende supermarktpartijen. In dat verband dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de eisen die voortvloeien uit het Didam-arrest, op grond waarvan een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken gelijke kansen moet bieden aan potentiële gegadigden, tenzij objectief kan worden gemotiveerd dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.
In onderhavige situatie kan worden gesteld dat Metropool een exclusieve positie heeft verkregen door de aankoop van de grond van HEEMwonen. Hierdoor is de ontwikkeling voor andere partijen onmogelijk geworden. Er zijn verder geen alternatieve locaties voorhanden die passen binnen de kaders van de SVREZL.

Financiën

Opbrengst verkoop grond

De marktwaarde voor bouwgrond in eigendom gemeente (2.585 m2) is middels taxatie vastgesteld op een bedrag van **€ 1.029.929,- excl. btw.** Na aftrek kosten bouwrijp maken sluit de grondexploitatie op een bedrag van € 943.000,-. Dit bedrag zal worden geboekt ten gunste van de post Reserve OBK, met dien verstande dat de netto opbrengst (na verrekening van de vennootschapsbelasting) ten goede komt aan de gebiedsexploitatie Rolduckerveld . Zie ook paragraaf Grondexploitatie.
Over het resultaat van de grondexploitatie dient vennootschapsbelasting te worden afgedragen. Dit bedrag wordt geraamd op ca. € 235.000,-. De netto opbrengst zal derhalve resulteren in een bedrag van ca. € 708.000,-

Maatschappelijke betrokkenheid

Initiatiefnemer Metropool is vanuit de Omgevingswet zelf verantwoordelijk voor het participatietraject en zal dit in samenspraak met de gemeente Kerkrade uitvoeren.
Wettelijk gezien is de uitvoering van participatie bij een Buitenplanse omgevingsplan activiteit, in beginsel vormvrij. Gemeente kunnen niet afdwingen hoe de participatie moet plaatsvinden. De aanvrager/initiatiefnemer dient bij het indienen van de aanvraag aan te geven hoe participatie heeft plaatsgevonden (verslaglegging).

Omtrent de exacte opzet vindt nog verdere afstemming plaats tussen Metropool en gemeente Kerkrade.

Evaluatie

Een eerste evaluatie zal plaatsvinden na behandeling van het raadsvoorstel betreffende de voorgenomen grondverkoop. Eventuele wensen en bedenkingen zullen in de besluitvorming college worden meegenomen.
Een algehele evaluatie zal na realisatiefase kunnen plaatsvinden. Hierbij kan een analyse worden doorgevoerd van de gemaakte afspraken in de overeenkomsten, de financiële paragraaf en een beoordeling van eventuele knelpunten die bijvoorbeeld tijdens de te doorlopen procedure Bopa zijn ontstaan.

Bijlagen

1. Taxatietapport Base Value d.d. 3 november 2025 perceel Hertogenlaan
2. Verkooptekening en eigendomssituatie perceel Hertogenlaan

Ontwerpbesluit

Nr.: 26Rb051

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat de haalbaarheid van de verplaatsing van de Lidl-supermarkt aan de Ambachtstraat naar de Hertogenlaan, gecombineerd met woningbouw, is onderzocht en passend is bevonden binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL);
- dat HEEMwonen en Metropool Development BV overeenstemming hebben bereikt over de ontwikkeling van een nieuwe Lidl-supermarkt met 48 appartementen aan de Hertogenlaan;
- dat Metropool Development BV door verwerving van gronden van HEEMwonen op de projectlocatie een exclusieve positie heeft verkregen voor de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt met 48 woningen en de gemeente heeft verzocht de daarvoor benodigde gemeentelijke grond te verkopen;
- dat het college bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling, onder voorbehoud van eventuele belemmeringen voortvloeiend uit het Didam-arrest;
- dat het college voornemens is het benodigde perceel grond aan de Hertogenlaan te verkopen aan Metropool Development BV;
- dat de verkoopprijs op basis van een marktconforme taxatie is vastgesteld op € 1.029.929,- exclusief btw;
- dat de gemeenteraad van Kerkrade op grond van de financiële verordening geïnformeerd dient te worden over voorgenomen grondverkopen boven € 100.000,- en daarbij wensen en bedenkingen kenbaar kan maken.

- dat de voorgenomen gebiedsontwikkeling financieel uitvoerbaar dient te zijn en daartoe wordt onderbouwd met een grondexploitatie die inzicht geeft in kosten, opbrengsten en economische haalbaarheid;
- dat de ontwikkeling volledig voor rekening en risico van de ontwikkelende partij Metropool Development BV wordt uitgevoerd, waarbij afspraken over risico's, verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden en kostenverhaal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst in combinatie met de verkoopovereenkomst;
- dat de gemeente uitsluitend zorgdraagt voor de levering van bouwgrond tegen een marktconforme prijs en geen verdere uitvoeringsrisico's draagt;
- dat de gemeenteraad op grond van zijn budgetrecht de financiële kaders stelt en de bijbehorende (beperkte) financiële risico's beoordeelt;
- dat de grondexploitatie het financiële kader vormt voor de uitvoering van het project, waaronder het bouwrijp maken van het gebied;
- dat met de vaststelling van de grondexploitatie de financiële randvoorwaarden worden vastgelegd waarbinnen het project kan worden gerealiseerd;
- dat de grondexploitatie aansluit bij de beleidsmatige en ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Kerkrade;
- dat de grondexploitatie periodiek kan worden herzien bij gewijzigde marktomstandigheden, kostenontwikkelingen of planwijzigingen.

kennis genomen hebbende van,

- de nota van toelichting, nr. 26Tl035, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de commissie GEZ d.d. 14 oktober 2026

gelet op,

- de Financiële verordening gemeente Kerkrade;
- Nota grondbeleid gemeente Kerkrade
- de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg
- het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021
- het Didam II-arrest 15 november 2024

besluit:

1. Kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen ten aanzien van het principebesluit van het college betreffende het voornemen tot verkoop van een perceel grond gelegen aan de Hertogenlaan ter grootte van ca. 2.585 m2 (Kerkrade, sectie G3301 ged.), voor een bedrag van € 1.029.929,- excl. btw.

2. In te stemmen met de grondexploitatie Lidl met woningen Rolduckerveld.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 4 november 2026.

De voorzitter van de raad, **De griffier,**

dr. T.P. Dassen-Housen. mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Documentnummer: 26Rb051

TAXATIERAPPORT

Rolduckerveld te Kerkrade



Opdrachtgever:	Gemeente Kerkrade
Datum:	3 november 2025
Kenmerk:	103957/DEF/1.0
Status:	Definitief
Taxateur:	E. Vlaming MSc MRICS RT REV
Plausibiliteit:	R.S. van der Pijl MSc RT REV

Valuation & Consultancy

BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

t 085-400 01 71 *e* info@basevalue.nl *i* www.basevalue.nl

iban NL37 INGB 0007 5658 39 *kvk* 66983517 *btw* NL856781253B01

Inhoudsopgave

Samenvatting **5**

1. Benoeming en status van taxateurs **7**
1.1. Benoeming verantwoordelijke en controlerende taxateurs 7
1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs 7
1.3. Eerdere betrokkenheid 8

2. Opdrachtformulering **9**
2.1. Opdrachtverstrekking 9
2.2. Opdrachtgever 9
2.3. Opdrachtnemer 9
2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid 9
2.5. Doel van de taxatie 10
2.6. Te taxeren belang 10
2.7. Taxatie type 10
2.8. Onderwerp van de taxatie 10
2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde) 11
2.10. Waardepeildatum 13
2.11. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum 13
2.12. Bezichtiging 13
2.13. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert 13
2.14. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten 14
2.15. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid 15
2.16. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie 17

3. Procedure taxatierapport **19**

4. Werkwijze en methodieken **20**
4.1. Werkwijze 20
4.2. Waarderingsmethoden 20

5. Locatie, object en bereikbaarheid **27**
5.1. Locatieomschrijving 27
5.2. Object 28
5.3. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en) 29
5.4. Bereikbaarheid 29
5.5. Parkeren 30
5.6. Voorzieningen 30
5.7. Bodemverontreiniging 31
5.8. PFAS 32
5.9. Asbest 33
5.10. Kabels en leidingen 33

6. Privaatrechtelijke aspecten **35**
6.1. Kadastrale situatie 35

7. Publiekrechtelijke aspecten **38**
7.1. Bestemming 38
7.2. Voorkeursrecht Omgevingswet 39
7.3. Monumentale status 39
7.4. Beschermd Stadsgezicht 39
7.5. Stikstof 39
7.6. Kostenverhaal 40

Paraaf taxateur

7.7. Parkeernormen 40

8. SWOT-analyse 42

9. Courantheid 43

10. Macro-economische ontwikkelingen 45

11. Marktsituatie en referenties woningmarkt 47
11.1. Landelijke ontwikkeling 47
11.2. Regio Zuid-Limburg 52
11.3. Gemeente Kerkrade 53
11.4. Nieuwbouwwoningen 55
11.5. Beleggingsmarkt 56
11.6. Referenties 58
11.7. Huidig aanbod 61

12. Marktsituatie en referenties supermarkten 64
12.1. Landelijke ontwikkeling 64
12.2. Huurprijzen 68
12.3. Beleggingsmarkt 69
12.4. Referenties huur supermarkten 72
12.5. Referenties koop supermarkten 73
12.6. Referenties bouwgrond 77

13. Marktsituatie en referenties bouwkosten 81
13.1. Algemeen 81
13.2. Referenties 81
13.3. Bijkomende kosten 83
13.4. Algemene kosten 84
13.5. Winst en risico 85
13.6. Ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen 86

14. Grondprijzen sociale huurwoningen 88
14.1. Benchmark 88
14.2. Referenties 89

15. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten 92
15.1. Referenties 92
15.2. Bijkomende kosten 92
15.3. Ontwikkeling van de GWW-kosten 93

16. Waardering 95
16.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten 95
16.2. Ontwikkelprogramma 96
16.3. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat 96
16.4. Grondexploitatiekosten 100
16.5. Overzicht kosten en opbrengsten 101
16.6. Uitgangspunt fiscale levering van de onroerende zaken 103
16.7. Gevoeligheidsanalyse 103
16.8. Back-testing 103

17. Marktwaarde en ondertekening 104

18. Plausibiliteitsverklaring 105

Paraaf taxateur

Bijlagen

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

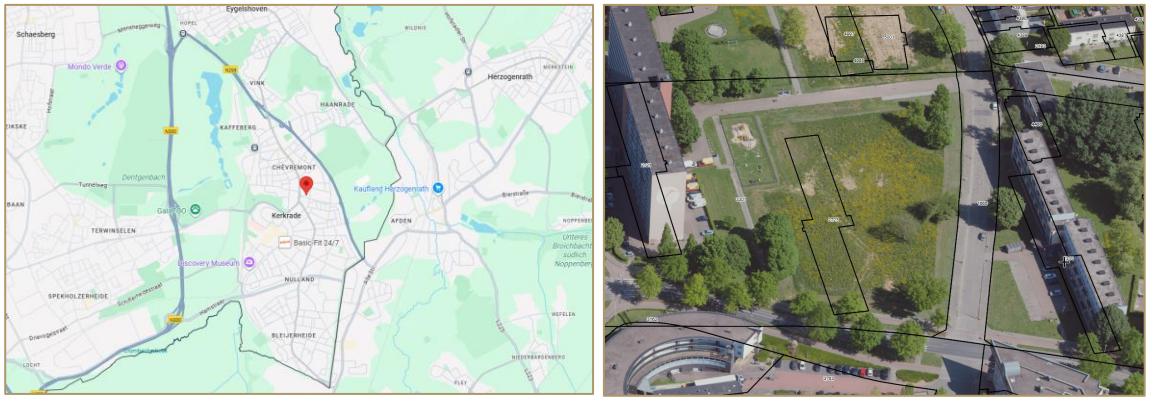
- Opdrachtbevestiging
- Algemene voorwaarden BaseValue BV, juni 2021
- Waarderingsmethodieken
- Waardebegrippen en definities
- Locatiefoto's
- Kadastrale berichten en kaart
- Akte(n) van levering
- Bestemmingsplangegevens
- Bodeminformatie
- Plattegronden

Samenvatting

Algemeen

Dossiernummer	103957/DEF/1.0
Opdrachtgever	Gemeente Kerkrade
Contactpersoon	De heer A.F. van der Velden
Bezichtigingsdatum	13 augustus 2025
Waardepeildatum	13 augustus 2025
Object	Het getaxeerde betreft: gronden ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen en een supermarkt.
Adres	Gelegen op het Rolduckerveld – tussen de straten Hertogenlaan, Zonstraat en Albertuslaan.
Postcode + plaats	6463 Kerkrade
Kadastrale percelen	Gemeente Kerkrade, sectie G, perceelnummers 2723 en 3301 (ged.)
Grootte percelen	3.175 m²

Object en locatie



Ligging van het getaxeerde, bron: Google Maps (links) en Cyclomedia (rechts).

Doel van taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met een beoogde transactie.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Derden kunnen hier geen rechten aan ontlenen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

Basis van Waarde

Marktwaarde (‘market value’) zoals gedefinieerd in RICS Red Book is:

'het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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.'[1]

Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie wordt uitgegaan van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Dat de beoogde ontwikkeling bestemmingsplan technisch en juridisch-planologisch mogelijk is en dat het een onherroepelijk karakter heeft dat niet meer vatbaar is voor beroep en/of bezwaar.
- Dat sprake is van technisch en juridisch bouwrijpe gronden. Er is geen sprake van publiek kostenverhaal en het verhalen van tegemoetkomingen in nadeelcompensatie op de nieuwe eigenaar. Omdat het om de taxatie van gronden in technisch en juridische bouwrijpe staat gaat, wordt de 'uitgiftewaarde' van de bouwrijpe uitgeefbare gronden getaxeerd. Grondopbrengsten worden niet gefaseerd, geïndexeerd en contant gemaakt. Het gaat om waarden op prijspeil taxatiedatum. In de taxatie worden wel kosten opgenomen voor de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, alsmede kosten voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke procedure.

Bovengenoemde bijzondere uitgangspunten wijken af van de huidige situatie, maar worden door de taxateurs redelijk geacht vanwege de voorgenomen ontwikkeling en verdeling tussen partijen.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. **De waarde zonder bijzondere uitgangspunten is door opdrachtgever niet benodigd en wordt om deze reden niet in het rapport gepresenteerd.**

Marktwaarde (onder toepassing bijzonder uitgangspunt)

De marktwaarde van het object, bekend Rolduckerveld te Kerkrade per 13 augustus 2025 (bezichtigingsdatum), onder toepassing van bijzondere uitgangspunten, bedraagt:

€ 1.265.000,-- exclusief BTW

Zegge: EEN MILJOEN TWEEHONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND EURO exclusief BTW

[1] Definitie gebaseerd op de RICS taxatiestandaarden, Red Book, versie januari 2025

1. Benoeming en status van taxateurs

1.1. Benoeming verantwoordelijke en controlerende taxateurs

Verantwoordelijke taxateur namens BaseValue B.V.:

E. (Erik) Vlaming MSc MRICS RT REV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT674196972;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/6;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 6718731;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0449, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

De taxatiewerkzaamheden zijn alvorens het taxatierapport werd uitgebracht onderworpen aan een plausibiliteitstoets door de controlerend taxateur. De controlerende taxateur heeft een verklaring afgelegd dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring in het taxatierapport is opgenomen.

Controlerende taxateur namens BaseValue B.V.:

R.S. (Ruben) van der Pijl MSc RT REV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer RT795789342;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business.
- Ingeschreven in het Europees register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) onder nummer REV-NL/VBO/2027/5.

1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelstalige versie 31 januari 2025. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, LRGD, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste

kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam.

- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

1.3. Eerdere betrokkenheid

Taxateurs, noch BaseValue, zijn nimmer betrokken geweest bij het getaxeerde.

2. Opdrachtformulering

2.1. Opdrachtverstrekking

Op 30 juli 2025 is opdracht verstrekt tot het taxeren van de nader omschreven onroerende zaak.

De taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief d.d. 26 juli 2025 onder referentienummer 103957/OFF/1.0, welke in het rapport is opgenomen in de bijlagen. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces aangepast in de zin dat in de taxatie niet louter werd uitgegaan van technisch, juridisch en fiscaal bouwrijpe gronden, maar dat de bereidwillige koper ook kosten voor het doorlopen van een ruimtelijke procedure dient te voldoen, alsmede de inrichtingskosten voor het parkeerterrein, welke nadien 'om niet' wordt overgedragen aan de gemeente.

2.2. Opdrachtgever

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Gemeente Kerkrade
Contactpersoon	De heer A.F. van der Velden
Telefoonnummer	+31 650565615
E-mail	ton.van.der.velden@kerkrade.nl

2.3. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	
Bedrijfsnaam	BaseValue B.V.
Contactpersoon	De heer E. Vlaming 085-400 01 71 / 06 - 52 53 92 60 e.vlaming@basevalue.nl / info@basevalue.nl

2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid

Algemene voorwaarden BaseValue juni 2021

Op deze opdracht zijn de Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

Aansprakelijkheid

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.

De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Toepassing van de RICS Taxatiestandaarden 2025

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden januari 2025– inclusief de 'International Valuation Standards' (IVS).

Toepassing van NRVT-taxatie reglementen

Wij conformeren ons aan de reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

2.5. Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met een beoogde transactie.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Derden kunnen hier geen rechten aan ontlenen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

2.6. Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

2.7. Taxatie type

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan.

De rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.

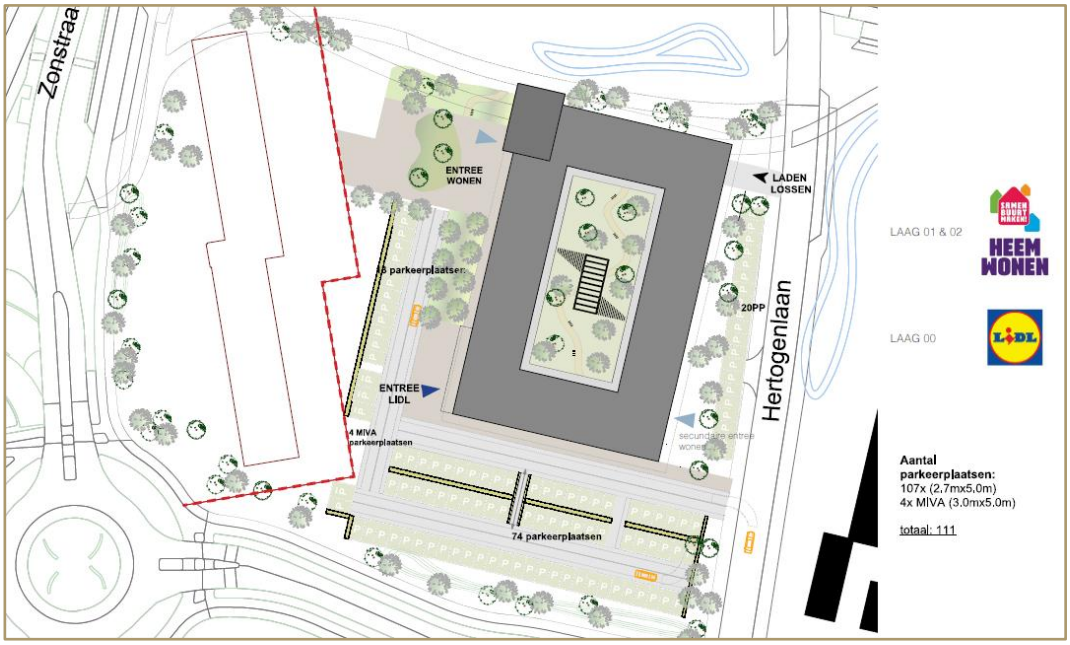
2.8. Onderwerp van de taxatie

Object	
Omschrijving	Het getaxeerde betreft gronden ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen en een supermarkt.
Adres	Gelegen op het Rolduckerveld – tussen de straten Hertogenlaan, Zonstraat en Albertuslaan.
Postcode	6463
Plaats	Kerkrade

Hierna worden enkele impressies van de beoogde ontwikkeling getoond.



Bron: Opdrachtgever.



Bron: Opdrachtgever.

2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De basis van de waarde is de marktwaarde.

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in RICS Red Book is:

> *'het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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.'*[2]

Toelichting conceptueel kader 'marktwaarde'

1. "Het geschatte bedrag" verwijst naar een in geld uitgedrukte prijs die voor het object of recht c.q. verplichting betaald moet worden in een zakelijke markttransactie. Marktwaarde is de meest waarschijnlijke prijs die op basis van de definitie van marktwaarde op de waardepeildatum redelijkerwijs kan worden verkregen. Het is de beste prijs die de verkoper redelijkerwijs kan verkrijgen en de voordeligste prijs die de koper redelijkerwijs kan

[2] Definitie gebaseerd op de RICS taxatiestandaarden, Red Book, versie januari 2025

verkrijgen. Deze schatting sluit met name een geschatte prijs uit die is verhoogd of verlaagd als gevolg van bijzondere voorwaarden of omstandigheden zoals een financiering die afwijkt van de normale voorwaarden, 'sale and leaseback'-overeenkomsten, bijzondere prestaties of concessies verleend door een bij de verkoop betrokken partij, of een element van waarde dat alleen voor een specifieke eigenaar of koper beschikbaar is.

2. "Vastgoed zou worden overgedragen" verwijst naar het feit dat de waarde van een object en niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gekomen verkoopprijs. Het gaat hier om de prijs in een transactie die op de waardepeildatum aan alle elementen van de definitie van marktwaarde voldoet.
3. "Op de waardepeildatum" houdt in dat de waarde tijdspecifiek op een bepaalde datum geldt. Omdat markten en marktomstandigheden kunnen veranderen, kan de geschatte waarde op een ander tijdstip onjuist of niet geëigend zijn. Het taxatiebedrag zal de toestand en omstandigheden van de markt op de waardepeildatum tot uitdrukking brengen, niet op een eerdere of latere datum.
4. "Een bereidwillige koper" betekent dat de koper gemotiveerd is om te kopen, maar dat hij daartoe niet gedwongen is. Deze koper is noch overdreven enthousiast, noch vastberaden om tegen elke prijs te kopen. Deze koper is ook iemand die koopt in overeenstemming met de realiteit van de huidige markt en met de actuele marktverwachtingen, en niet iemand die koopt op een denkbeeldige of hypothetische markt waarvan het bestaan niet kan worden aangetoond of aangenomen. De veronderstelde koper zou geen hogere prijs betalen dan de prijs die de markt verlangt. Onder de personen die "de markt" uitmaken, is ook de huidige eigenaar.
5. "Een bereidwillige verkoper" betekent noch een overdreven enthousiaste, noch een gedwongen verkoper die bereid is tegen elke prijs te verkopen, noch iemand die bereid is op een prijs te wachten die in de huidige marktomstandigheden niet als redelijk wordt beschouwd. De bereidwillige verkoper is gemotiveerd om het actief na een behoorlijke marketing tegen marktvoorwaarden te verkopen tegen de beste prijs die hij er op de vrije markt voor kan krijgen, welke prijs dat ook moge zijn. De feitelijke omstandigheden van de werkelijke eigenaar maken geen deel uit van deze beschouwing, omdat de bereidwillige verkoper een hypothetische eigenaar is.
6. "In een zakelijke transactie" betekent dat de bij de transactie betrokken partijen geen specifieke of speciale relatie hebben (bv. moedermaatschappij en dochtermaatschappij of verhuurder en huurder) die ertoe kan leiden dat de prijs van de transactie ongebruikelijk voor de markt of te hoog is. Er wordt verondersteld dat de transactie plaatsvindt tussen niet-verbonden partijen die elk onafhankelijk optreden.
7. "Na behoorlijke marketing" betekent dat het actief op de meest gepaste wijze op de markt is aangeboden teneinde het actief te vervreemden tegen de beste prijs die redelijkerwijs kan worden verkregen, in overeenstemming met de definitie van marktwaarde. De verkoopmethode wordt geacht de methode te zijn die het meest geschikt is om de beste prijs te verkrijgen op de markt waartoe de verkoper toegang heeft. De marketingactie heeft geen vaste duur, maar zal variëren naargelang het type actief en de marktomstandigheden. Het enige criterium is dat er genoeg tijd moet zijn geweest om het actief onder de aandacht van een voldoende aantal marktpartijen te brengen. De periode van de marketingactie gaat aan de waardepeildatum vooraf.
8. "Waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken" veronderstelt dat zowel de bereidwillige koper als de bereidwillige verkoper redelijk geïnformeerd zijn over de aard en kenmerken van het actief, het werkelijke en potentiële gebruik en de situatie van de markt op de waardepeildatum. Van elke partij wordt verder verondersteld dat zij die kennis zorgvuldig gebruikt om de prijs te verkrijgen die het gunstigst is met het oog op haar positie als koper of verkoper in de transactie. Wat zorgvuldig is, wordt beoordeeld aan de hand van de situatie van de markt op de waardepeildatum en niet achteraf bezien op een latere datum.

Het is bijvoorbeeld niet noodzakelijkerwijs onzorgvuldig als een verkoper op een markt met dalende prijzen activa verkoopt tegen een prijs die lager is dan eerdere marktniveaus. Net als bij andere transacties op markten met wisselende prijzen geldt ook in dergelijke gevallen dat de zorgvuldige koper of verkoper zal handelen in overeenstemming met de beste marktinformatie die op dat moment beschikbaar is.

9. "En zonder dwang" houdt in dat elke partij gemotiveerd is de transactie aan te gaan en niet gedwongen wordt de transactie te sluiten.

2.10. Waardepeildatum

De waardepeildatum is vastgesteld op 13 augustus 2025 en is gelijk aan de bezichtigingsdatum.

2.11. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum

Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde is gebaseerd op de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.

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

2.12. Bezichtiging

Op 13 augustus 2025 is de locatie door de heer E. Vlaming bezichtigd. Het ging om de bezichtiging van gronden. Logischerwijs heeft geen interne inspectie plaats gevonden.

Het doel van de bezichtiging is een goede indruk te krijgen van het object en zijn omgeving. Een bezichtiging houdt in een bezoek aan de directe omgeving van het object en een bezoek waar kenmerken, kwaliteiten, dimensies en vorm van het object worden waargenomen.

Bezichtiging	
Opname intern	N.v.t.
Opname extern	Ja
Technische ruimte(n)	N.v.t.
Dak inspectie	N.v.t.
Mondelinge toelichting	Nee
Deskundige bijstand	Nee

2.13. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke relevante informatie wij van de opdrachtgever hebben ontvangen. De overige informatie vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties. Taxateur geeft aan of hij de ontvangen informatie als 'plausibel' beoordeelt. Deze informatie wordt vervolgens als 'uitgangspunt' gehanteerd.

Ontvangen informatie	Bron	Plausibel
Uitgangspunten taxatie	Opdrachtgever	Ja

Ontvangen informatie	Bron	Plausibel
Planning	Opdrachtgever	Ja
Tekening grondoverdracht	Opdrachtgever	Ja
Tekeningen en plattegronden	Opdrachtgever	Ja
Grondprijzennota Gemeente Kerkrade	Opdrachtgever	Ja

Overzicht van ontvangen informatie.

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan hier niet specifiek rekening mee worden gehouden.

2.14. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Uitgangspunten zijn zaken die in de context van de taxatieopdracht redelijkerwijs als feit kunnen worden geaccepteerd zonder specifieke onderzoeken of verificaties. Het betreft zaken die na vermelding moeten worden geaccepteerd om inzicht te verwerven in de taxatie of ander verstrekt advies.

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch 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.
- Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- Er is door de taxateur geen uitgebreid titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van aankomst.
- Er is ten behoeve van de taxatie geen nader bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Door de taxateur is aangenomen dat de bodem schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- Er is door de taxateur een beperkt bestemmingsplanonderzoek verricht. De taxateur heeft zich bij het vaststellen van de waarde gebaseerd op de beschikbare informatie op de website het omgevingsloket (omgevingswet.overheid.nl).
- Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.
- Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van

deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

Bijzondere uitgangspunten

Wanneer veronderstelde feiten verschillen van de feiten op de waardepeildatum, wordt dat een "bijzonder uitgangspunt" genoemd. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gehanteerd om het effect van mogelijke veranderingen op de waarde van een actief aan te geven.
Zij worden als "bijzonder" aangeduid om aan een gebruiker van de taxatie duidelijk te maken dat de taxatieconclusie afhankelijk is van een verandering in de huidige omstandigheden of dat in de conclusie een standpunt wordt weergegeven dat door marktpartijen in het algemeen niet zou worden ingenomen op de waardepeildatum.

Bij de taxatie wordt uitgegaan van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Dat de beoogde ontwikkeling bestemmingsplan technisch en juridisch-planologisch mogelijk is en dat het een onherroepelijk karakter heeft dat niet meer vatbaar is voor beroep en/of bezwaar.
- Dat sprake is van technisch en juridisch bouwrijpe gronden. Er is geen sprake van publiek kostenverhaal en het verhalen van tegemoetkomingen in nadeelcompensatie op de nieuwe eigenaar. Omdat het om de taxatie van gronden in technisch en juridische bouwrijpe staat gaat, wordt de 'uitgiftewaarde' van de bouwrijpe uitgeefbare gronden getaxeerd. Grondopbrengsten worden niet gefaseerd, geïndexeerd en contant gemaakt. Het gaat om waarden op prijspeil taxatiedatum. In de taxatie worden wel kosten opgenomen voor de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, alsmede kosten voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke procedure

Bovengenoemde bijzondere uitgangspunten wijken af van de huidige situatie, maar worden door de taxateurs redelijk geacht vanwege de voorgenomen ontwikkeling en verdeling tussen partijen.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. **De waarde zonder bijzondere uitgangspunten is door opdrachtgever niet benodigd en wordt om deze reden niet in het rapport gepresenteerd.**

Taxateur adviseert om, voordat een transactie wordt geïnitieerd, gebaseerd op dit rapport, de informatie en (bijzondere) uitgangspunten voor deze taxatie nader te controleren. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

2.15. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid

Een taxatie is geen feit, maar een schatting van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten bij de taxatie. Marktwaarderingen zijn schattingen van de meest waarschijnlijke prijs die zou worden betaald in een transactie op de waardepeildatum. Alle taxaties zijn opinies. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren.

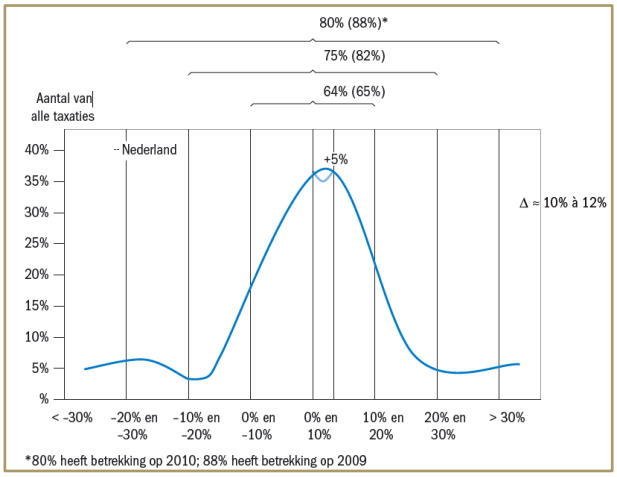
Met taxatieonzekerheid (*valuation uncertainty*) wordt gedoeld op de waarschijnlijkheid dat een taxatie afwijkt van de prijs in een feitelijke transactie op de peildatum (onder dezelfde aannames als waarop de taxatie is gebaseerd). Het vraagstuk van de taxatieonzekerheid staat met name sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 in de aandacht.

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening
- een gebrek aan marktinformatie
- marktomstandigheden
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout wordt een grafiek getoond van taxaties en transactieprijzen, dat is onderzocht door RICS. Dit onderzoek uit 2010 liet zien dat de gemiddelde transactieprijs (afgerond) 5% hoger was dan de gemiddelde taxatiewaarde.

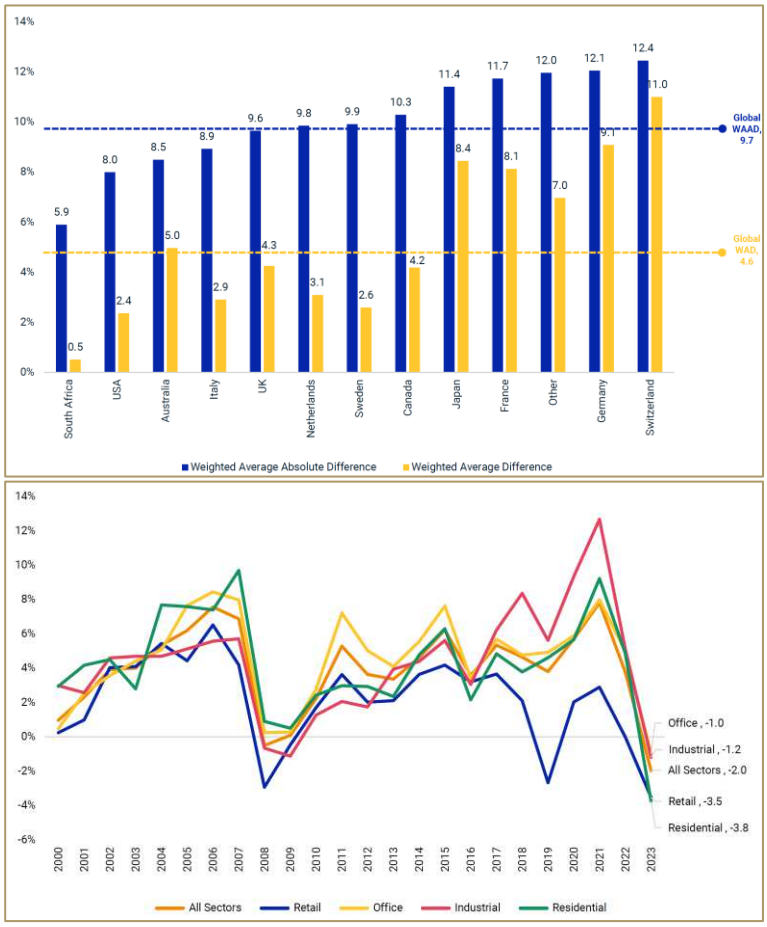
80% van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt binnen een range van plus of min 20% van de taxatiewaarden (voor de crisis was dat circa 90%), 75% ligt binnen een range van plus of min 15% en ongeveer 65% binnen de range van plus of min 10%. Daarbij wordt door Van Arnhem en Berkhout aangetekend dat de betrokken objecten overwegend hoogwaardige, verhuurde beleggingsobjecten zijn, niet de 'moeilijkste' categorie om te taxeren.



Bron: Taxatieleer vastgoed 1, Van Arnhem en Berkhout.

In de voorgaande edities van 'Taxatieleer vastgoed 1', destijds nog geschreven door Georg ten Have, werd de stelregel gehanteerd dat bij een gemiddelde taxatie van € 100.000,-, 95,5% van de taxateurs een schatting geeft tussen € 90.000 en € 110.000,-. Ten Have ondersteunde (hetzij voorzichtig) de ongeschreven 10%-regel.

De veronderstelde standaard bandbreedte van +/- 10% is recentelijk nog een keer bevestigd door MSCI/ RICS waar verkoopprijzen worden vergeleken met recente taxatie waarden. De gemiddelde afwijking tussen taxatie en verkoopwaarden in Nederland in de periode tussen 2014 en 2023 bedroeg 9,8%. De verschillen tussen de verkoopprijzen en taxatiewaarden verschillen per asset-class.



Bron: MSCI 2024.

De waardering is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meerdere of mindere mate een effect op de uitkomst van de waardering. De belangrijkste aannames en uitgangspunten staan in dit rapport beschreven en kunnen verschillen per gehanteerd methode.

Toekomstige significante toe- of afname van opbrengsten, markthuur, bekostiging of leegstand kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Significante stijging of daling van grondexploitatiekosten, (bouw)kosten, disconteringsvoet, en/of inflatiepercentage kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Aanpassingen van het verkoopmoment kunnen ook resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateurs, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is hogere dan gemiddelde taxatie-onzekerheden. Deze zijn inherent aan het type vastgoedobject en de toegepaste residuele grondwaardemethode.

2.16. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie en publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden.
In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

Indien dit taxatierapport zonder voorafgaande schriftelijke bevestiging van BaseValue B.V. wordt gedeeld met derden, is er direct sprake van een opeisbare boete van € 100.000,--.

3. Procedure taxatierapport

Gedurende onze werkzaamheden hebben wij d.d. 15 september 2025 een concept van de waarden naar de opdrachtgever verstuurd. Naar aanleiding hiervan heeft een inhoudelijke bespreking op d.d. 17 september 2025 plaatsgevonden. Deze bespreking heeft aanleiding gegeven tot waarde mutaties. Daar waar de waarde mutatie groter is gebleken dan 5% hebben wij dit nader toegelicht. Daar waar niets vermeld staat, was geen sprake van een substantiële waarde mutatie.

In de tabel hierna worden de verschillende versies van de rapportages benoemd.

Versie	Datum
Concept	15 september 2025
Tweede concept	4 oktober 2025
Definitief	3 november 2025

Na oplevering van het concept taxatierapport hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden:

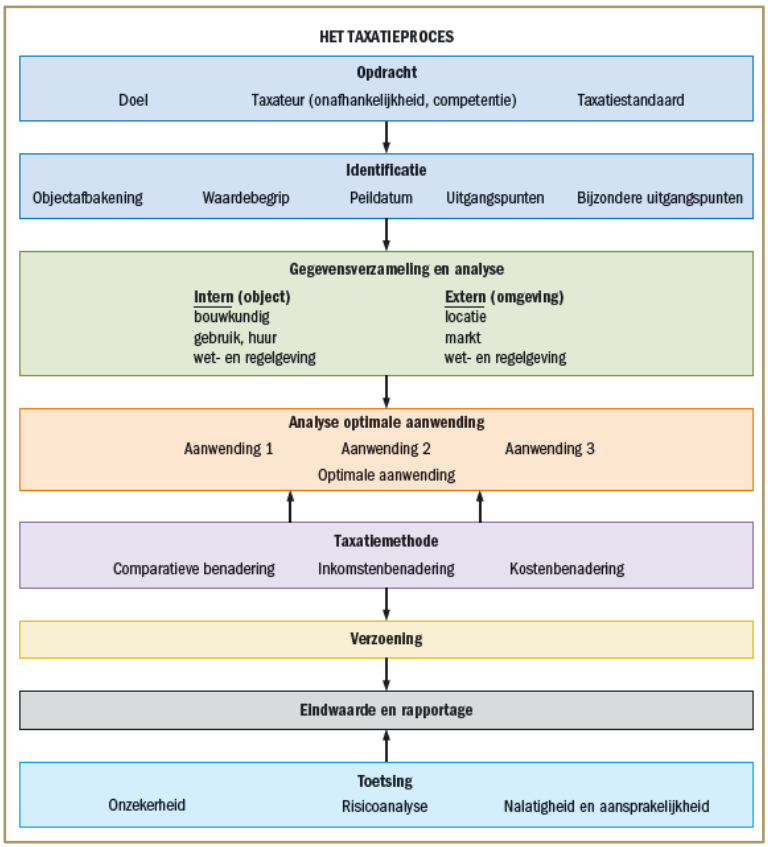
- In het eerste concept taxatierapport waren de oppervlakten voor laden en lossen opgenomen in de oppervlakten VVO. Het gaat hierbij om een 'open ruimte', die wel mee telt in de BVO's maar niet in de VVO's. De vormfactor van de supermarkt (VVO / BVO) wijzigt hierdoor van 89% naar 81%. Omdat sprake is van een 'open ruimte' met navenant afwerkingsniveau, heeft taxateur de bouwkosten van het supermarktdeel verlaagd van € 1.400,- per m² BVO naar € 1.300,- per m² BVO.
- De kosten voor inrichting van het parkeerterrein zijn aangepast van € 2.000,- exclusief BTW per parkeerplaats naar € 2.500,- exclusief BTW per parkeerplaats.
- De gemeente Kerkrade en initiatiefnemer hebben een overzicht aangeleverd met te maken onderzoekskosten / kosten voor het doorlopen van een ruimtelijke procedure waaruit een bedrag blijkt van € 56.250,- exclusief BTW en exclusief onvoorziene kosten. In het eerste concept taxatierapport was een bedrag opgenomen van € 25.000,- exclusief BTW.

Na oplevering van het tweede taxatierapport hebben zich geen wijzigingen voorgedaan.

4. Werkwijze en methodieken

4.1. Werkwijze

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout[3] is het volgende taxatieproces opgenomen:



Taxatieproces, bron: Van Arnhem en Berkhout (2013).

In het kader van de waardering zijn de volgende activiteiten verricht:

- Intakegesprek met de opdrachtgever,
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

4.2. Waarderingsmethoden

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden.

[3] Zesde druk Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten

Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden.

Ten behoeve van de waardering van objecten worden één of meerdere waarderingsmethodieken toegepast, te weten:

- Comparatieve methode
- Inkomstenbenadering
  - Huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR)
  - Discounted Cashflow methode (DCF)
- Residuele methode

In de bijlagen vindt u een nadere omschrijving over de waarderingsmethodieken.

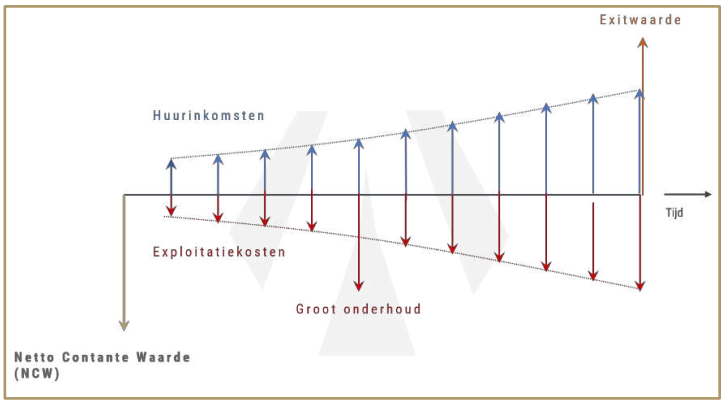
Volgens “Valuation Information Paper No. 12, Valuation of development land” van RICS zijn de aangewezen methoden voor de waardering van ontwikkelingsvastgoed de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

Vergelijkingsmethode / comparatieve methode

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

Inkomstenbenadering (discounted cash flow berekening en huurwaardekapitalisatiemethode)

Hierna wordt het kasstroomschema van een belegging getoond. Er is een aankoop (gouden pijl naar beneden), er zijn huurinkomsten die jaarlijks geïndexeerd worden (blauwe pijlen omhoog) en er zijn exploitatielasten die jaarlijks geïndexeerd worden (rode pijlen naar beneden). Aan het einde van een exploitatie wordt de restwaarde berekend. Dit kan aan de hand van de exit yield. De exit yield is het bruto (of netto) aanvangsrendement van de nieuwe belegger. De exit yield representeert het aanvangsrendement voor de nieuwe belegger die het vastgoed verwerft.



Kasstroom belegger bron: eigen materiaal.

Bruto aanvangsrendement - BAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Wanneer enkel naar het eerste exploitatiejaar gekeken wordt, zijn dit berekeningen aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode. De bruto huurinkomsten in het eerste jaar kunnen worden gekapitaliseerd tegen het bruto aanvangsrendement (BAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Wanneer de bruto huurinkomsten worden verminderd met marktconforme exploitatielasten, resteert de netto huur. De netto huurinkomsten in het eerste jaar worden gekapitaliseerd tegen het netto aanvangsrendement (NAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Het bruto- en netto aanvangsrendement zijn, anders dan de naam suggereert, geen rendementen! Het zijn ratio's die de verhouding tussen de huur, exploitatielasten en de koopsom van een object. Het netto aanvangsrendement (NAR) komt overeen met het directe rendement.

Hierna wordt de formule voor de berekening van het BAR en de berekening van de waarde vrij op naam (totale investering) op basis van de huur en het BAR getoond. De formules bevatten drie variabelen. Zijn twee van de drie variabelen bekend, dan kan de derde bepaald worden.

$$Totale\ investestering = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar\ (bij\ volledige\ huur\ tegen\ marktprijzen)}{BAR}$$

en

$$BAR = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar\ (bij\ volledige\ huur\ tegen\ marktprijzen)}{Totale\ investering}$$

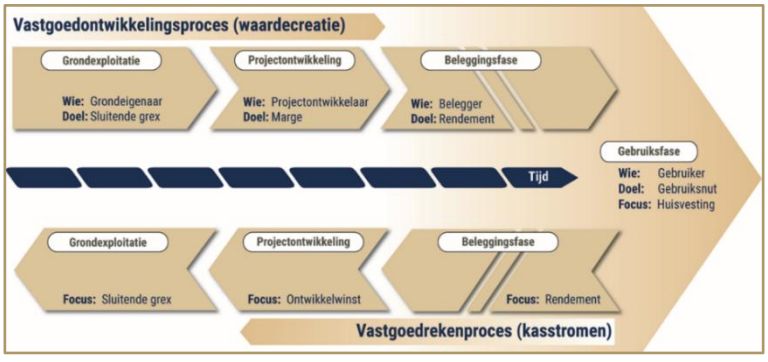
Netto aanvangsrendement – NAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Bij het netto aanvangsrendement worden, ten opzichte van het bruto aanvangsrendement, de marktconforme exploitatielasten van een object in de berekening betrokken. Na vermindering van de bruto huurinkomsten met de exploitatielasten resteren de netto huurinkomsten. Deze netto huurinkomsten worden aan de hand van het NAR gekapitaliseerd. Hierna wordt de formule getoond.

$$NAR = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar - marktconforme\ exploitatiekosten}{Totale\ Investering}$$

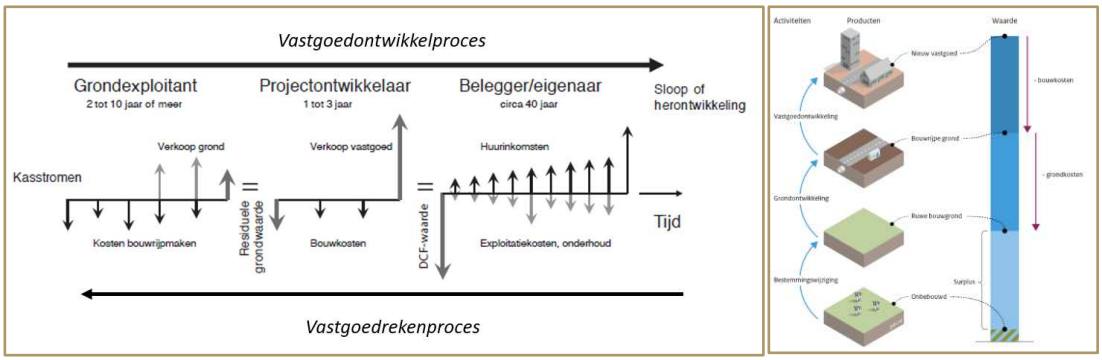
Residuele grondwaardemethodiek

In deze taxatie is gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode (zie onderstaand figuur), waarbij het residu van de opbrengsten en de kosten van de te ontwikkelen opstallen en grond de uiteindelijke waarde oplevert. De waarde van de ondergrond in bouwrijpe staat is het residu dat overblijft nadat van alle toekomstige verkoopopbrengsten alle nog te maken stichtingskosten zijn afgetrokken. Door hierop de benodigde grondexploitatiekosten in mindering te brengen ontstaat de residuele grondwaarde van de gronden in de huidige staat. Hierbij spelen tijdseffecten een belangrijke rol. In de berekening worden kasstromen geïndexeerd en contant gemaakt.



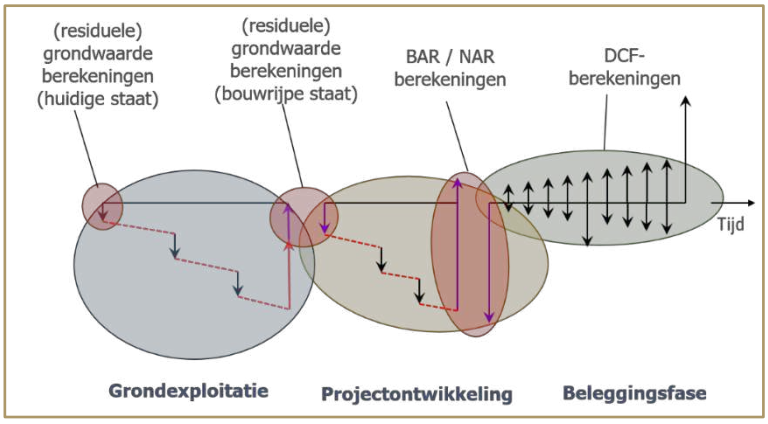
Vastgoedontwikkelingsproces en vastgoedrekenproces, Bron: Van den Berg e.a., 2016.

Het figuur hierna toont het vastgoedrekenproces en vastgoedontwikkelproces, waarbij ook de kasstromen in de verschillende fasen zijn aangeduid.



Vastgoedontwikkelings- en vastgoedrekenproces, bron: Van den Berg e.a., 2016 (links) en Buitelaar, 2021[4] (rechts).

Hierna worden de verschillende berekeningen voor de verschillende fasen (grondexploitatie, projectontwikkeling, beleggingsfase) getoond.



Bron: eigen materiaal

De residuele methode, die door projectontwikkelaars vaak wordt gehanteerd in de vorm van een stichtingskostenopzet, vereist de invoer van een grote hoeveelheid gegevens die zelden absoluut of exact zijn. Daarbij is een groot aantal aannames vereist. Kleine wijzigingen in bepaalde invoervariabelen kunnen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. Sommige van deze invoervariabelen kunnen geschat worden met een redelijke mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat een taxateur voor grote uitdagingen.

In de onderstaande figuur is de opbouw van de grondwaardeberekening in bouwrijpe staat te zien. In dit geval wordt er begonnen met de inschatting van de verkoopopbrengsten van het project, waarvan alle kosten op in mindering worden gebracht. Hetgeen dan overblijft kan worden omschreven als de residuele grondwaarde bij start bouw.

[4] Buitelaar, E. (2021). De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid: verkenning en reflectie. Den Haag: PBL.

+/+ Vrij op naam prijs / beleggingswaarde
-/- BTW
= ontwikkelomzet exclusief BTW

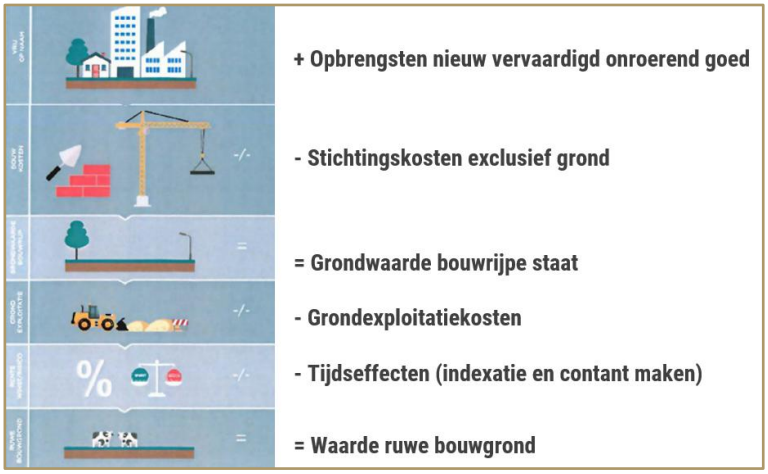
-/- bouwkosten
-/- bijkomende kosten (% over bouwkosten)
-/- algemene kosten (% over bouwkosten en bijkomende kosten)
-/- winst en risico (% over ontwikkelomzet exclusief BTW)
-/- bouwrente (50% over bouwkosten en 100% over bijkomende kosten en algemene kosten, gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen).
= residuele grondwaarde bij oplevering

-/- rente op grond (gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen)
= residuele grondwaarde start bouw

Overzicht grondwaardeberekening, bron: eigen materiaal

De grondquote, de verhouding tussen de grondwaarde exclusief BTW en de ontwikkelomzet exclusief BTW[5], geeft het aandeel grond in de totale opbrengst van het vastgoedobject aan. In de residuele grondwaardeberekening is de grondquote de resultante.

Na aftrek van de grondexploitatiekosten en tijdseffecten (indexatie, contant maken) resteert de residuele grondwaarde voor ruwe bouwgrond.



Berekening ruwe bouwgrond.

Vergelijkingsmethode versus residuele methode

De Hoge Raad en Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State hebben in divers uitspraken bepaald dat de vergelijkingsmethode prevaleert boven de residuele grondwaardemethode. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten.

Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie voor bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) op, dat:

[5] Vrij op naam prijs / (1 + BTW)

"(…) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden.".

In de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019[6] is heeft bepaald dat de residuele methode niet geschikt is om in de waardering te betrekken. Het gaat om de casus Hoog Dalem in Gorinchem, tevens bekend als Gorinchem/Keijzer-Megahome. In rechtsoverweging 2.16 is het volgende opgenomen:

"Zoals deskundigen terecht aangeven is de uitkomst van een dergelijke berekening in hoge mate afhankelijk van tal van veronderstellingen die aan de berekening ten grondslag worden gelegd en kunnen kleine nuances in één of meer van die veronderstellingen tot grote fluctuaties in uitkomst leiden. Dit betekent dat ook indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd – en het hof gaat er zonder meer van uit dat deskundigen dat hebben gedaan – de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen, althans is dat hier het geval."

Ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt veelal in eenzelfde trant.

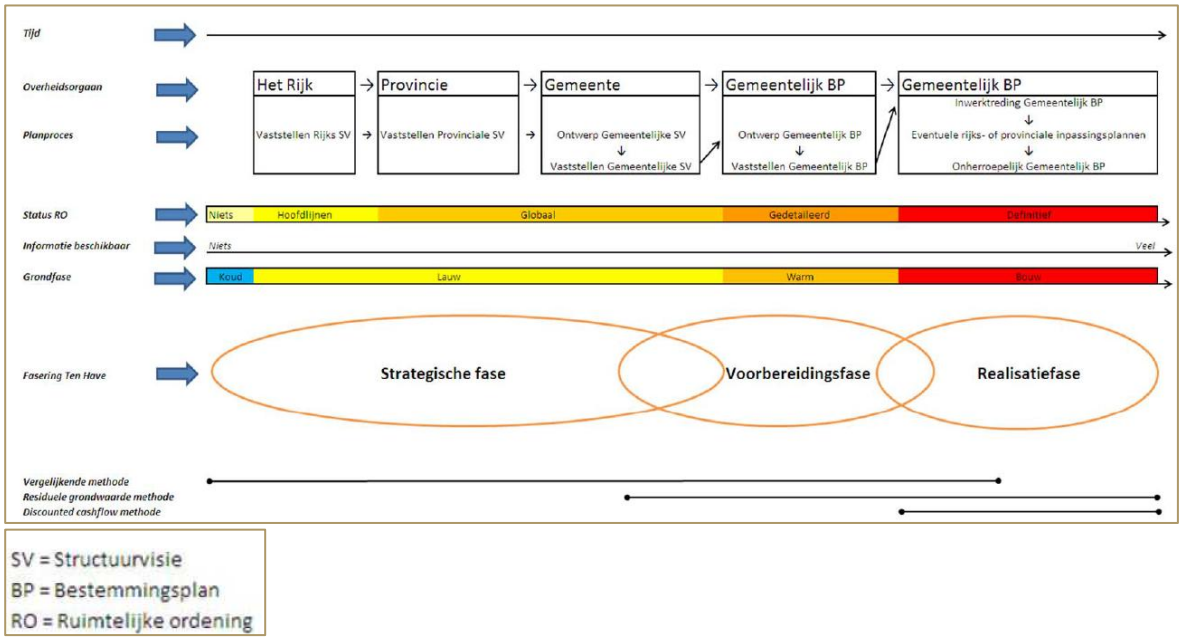
Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaren en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts betreffende de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

De taxateur is vrij om een bepaalde waarderingsmethode te kiezen (zie HR 7 juni 2013 inzake Amersfoort; ECLI:NL:HR:2013:BZ5353, ECLI:NL:HR:2013:BZ5351 en ECLI:NL:HR:2013:BZ5349). In dat kader is vermeldenswaardig de uitspraak van de Rechtbank Utrecht d.d. 12 oktober 2011 inzake Amersfoort (ECLI:NL:RBUTR:2011:5864). Het betrof daar een onteigening waarbij het rapport van de rechtbankdeskundigen gebaseerd was op de "intuïtieve methode", een residuele onderbouwing of vergelijkingen ontbraken. De rechtbank volgde daar (grotendeels) het advies van de deskundige van de onteigende, dat was gebaseerd op een residuele waardering.

In het afstudeeronderzoek '*Het proces van koud naar heet - Een onderzoek naar de meest geëigende taxatiemethode voor ongebouwd ontwikkelingsvastgoed*' van Stokmans en Haverkamp, begeleid door ing. A. van Gellicum MRE RT MRICS[7] is het navolgende overzicht opgenomen.

[6] C/10/428853/HA ZA 13-730 - ECLI:NL:GHDHA:2019:158

[7] Rentmeester, taxateur, onteigeningsdeskundige en gerechtelijk deskundige. Destijds werkzaam als partner bij Kendes Rentmeesters & Adviseurs en thans werkzaam bij Steenhuijs Grondzaken.



SV = Structuurvisie
BP = Bestemmingsplan
RO = Ruimtelijke ordening

Bron: rapportage afstudeeronderzoek 'Het proces van koud naar heet - Een onderzoek naar de meest geëigende taxatiemethode voor ongebouwd ontwikkelingsvastgoed'.

Wanneer sprake is van gemeentelijk bestemmingsplan en/of de contouren van het bouwplan duidelijk zichtbaar zijn prevaleert de residuele methode in combinatie met de discounted cashflow methode.

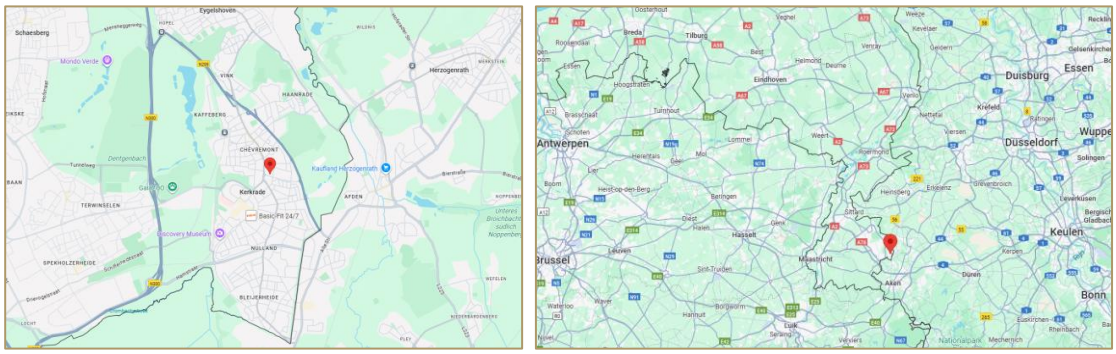
Highest and best use

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

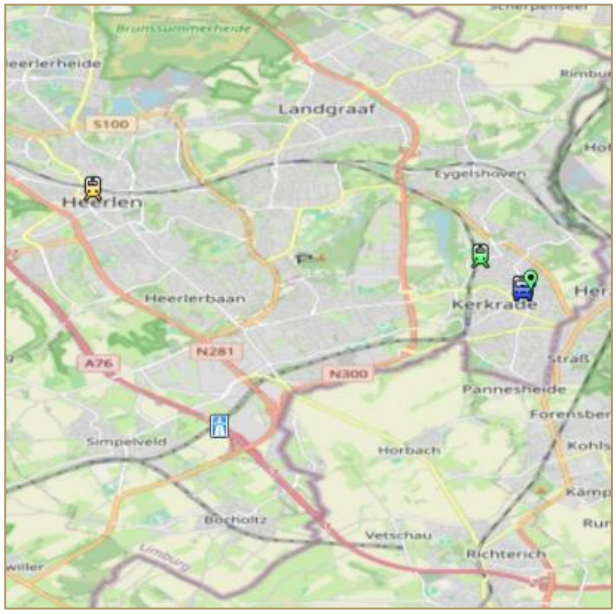
5. Locatie, object en bereikbaarheid

5.1. Locatieomschrijving

Het getaxeerde is gelegen de buurt Rolduckerveld in de wijk Kerkrade-Oost. Hierna wordt de locatie getoond. Kerkrade had per 1 januari 2025 circa 45.500 inwoners[8]. In de gemeente stonden 24.035 woningen.



Ligging, bron: Google Maps.



Bron: Blue Module.

Hierna worden enkele luchtfoto's van het object getoond.

[8] https://parkstad.incijfers.nl/dashboard/kerncijfers





Luchtfoto's, bron: Cyclomedia.

5.2. Object

Soort object	Bouwgronden ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen en een supermarkt.
Huidig gebruik	Braakliggend terrein
Beoogd gebruik	Supermarkt en wonen

De foto's hierna tonen de locatie. De foto's zijn gemaakt tijdens de opname op 13 augustus 2025.



Foto's van de locatie.

5.3. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en)

Uitgangspunt is dat de onroerende zaken vrij zijn van huur -, lease- en huurkoopovereenkomsten en andere overeenkomsten en gebruiksrechten tot gebruik door derden, alsmede vrij van aanspraken wegens huurbescherming.

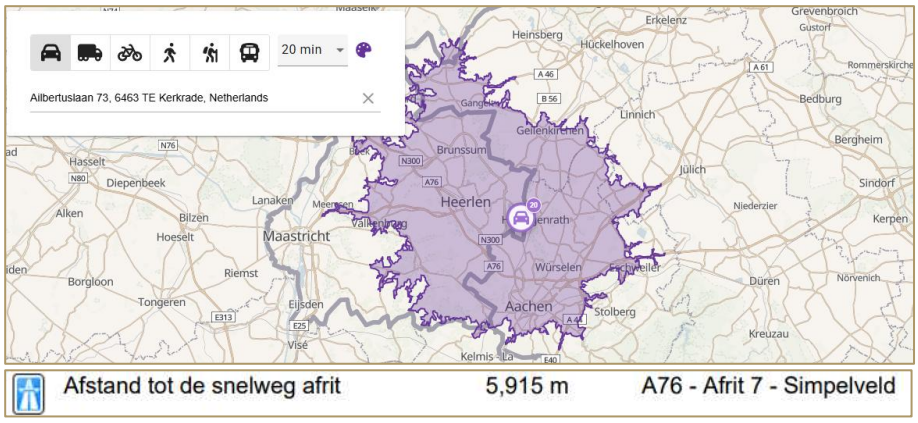
5.4. Bereikbaarheid

Auto

De locatie is per auto redelijk goed bereikbaar. De dichtstbijzijnde autosnelweg is:

- A76 (circa 6 kilometer)

Navolgend figuur toont het bereik dat per auto in circa 20 minuten kan worden gehaald vanaf de locatie, onder normale verkeersomstandigheden (geen file).



Bereikbaarheid in 20 autominuten (normaal verkeer), bron: walkscore.com

Openbaar vervoer

De locatie is per openbaar vervoer goed bereikbaar.

Nabijheid halte van bus	184 m	Ailbertuslaan

Openbaar vervoersverbindingen, bron: walkscore.com

Openbaar vervoer (NS-station)

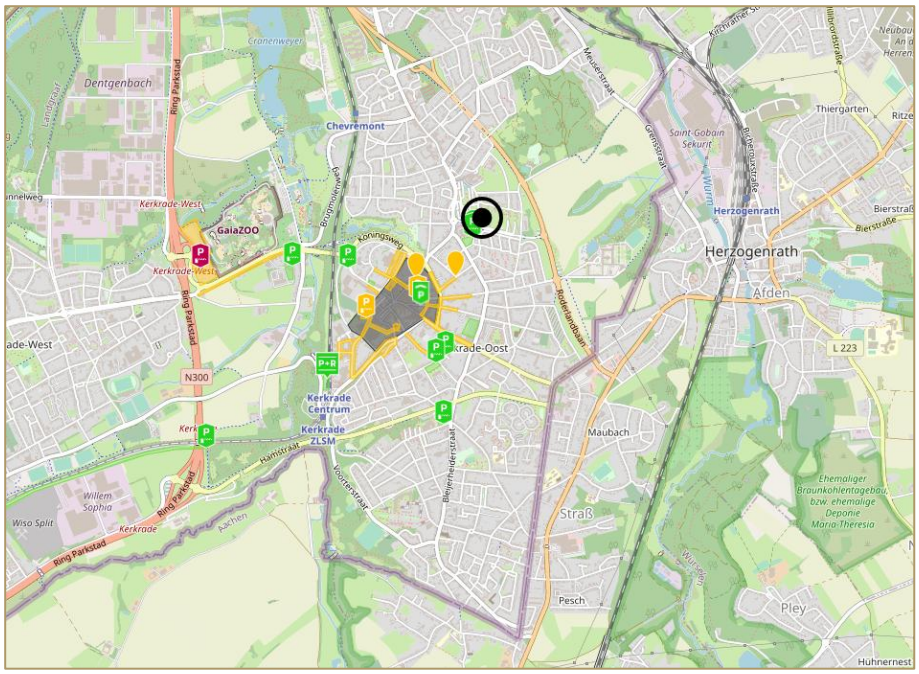
Het dichtstbijzijnde treinstation Chèvremont is gelegen op circa 1 km afstand van het getaxeerde.

Nabijheid NS sprinterstation	1,031 m	Chevremont
Nabijheid NS intercitystation	7,132 m	Heerlen

Openbaar vervoersverbindingen, bron: walkscore.com

5.5. Parkeren

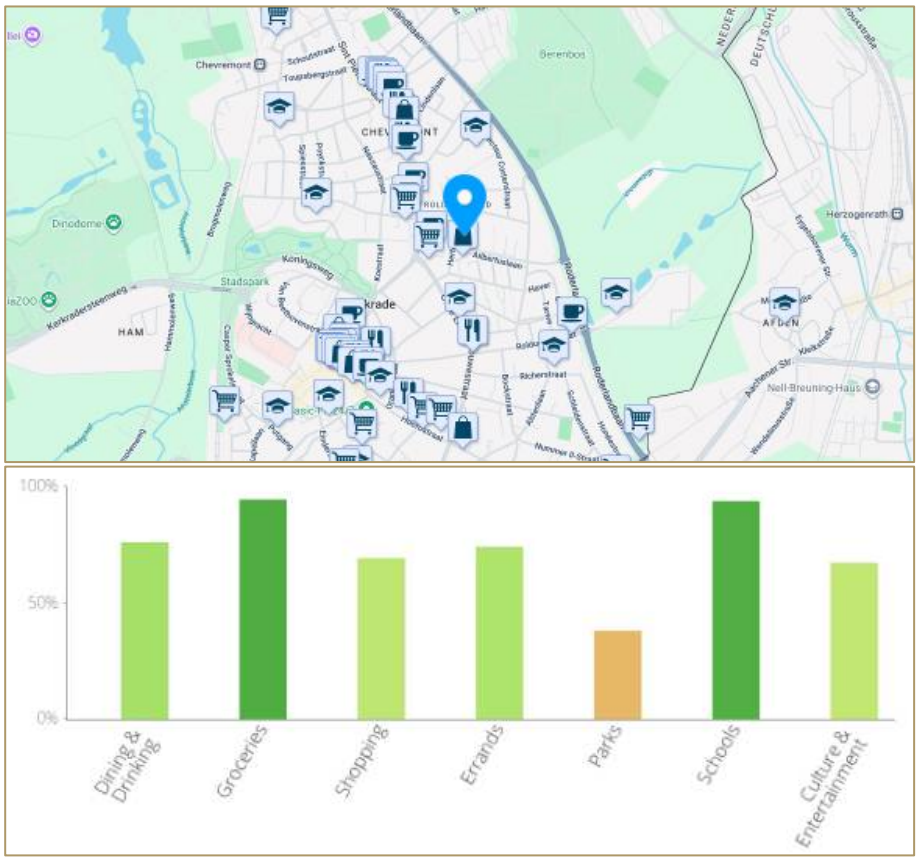
Wij raadpleegden de website www.prettigparkeren.nl om inzage te krijgen in de parkeermogelijkheden en tarieven. Er is sprake van gratis parkeren.



Bron: www.prettigparkeren.nl.

5.6. Voorzieningen

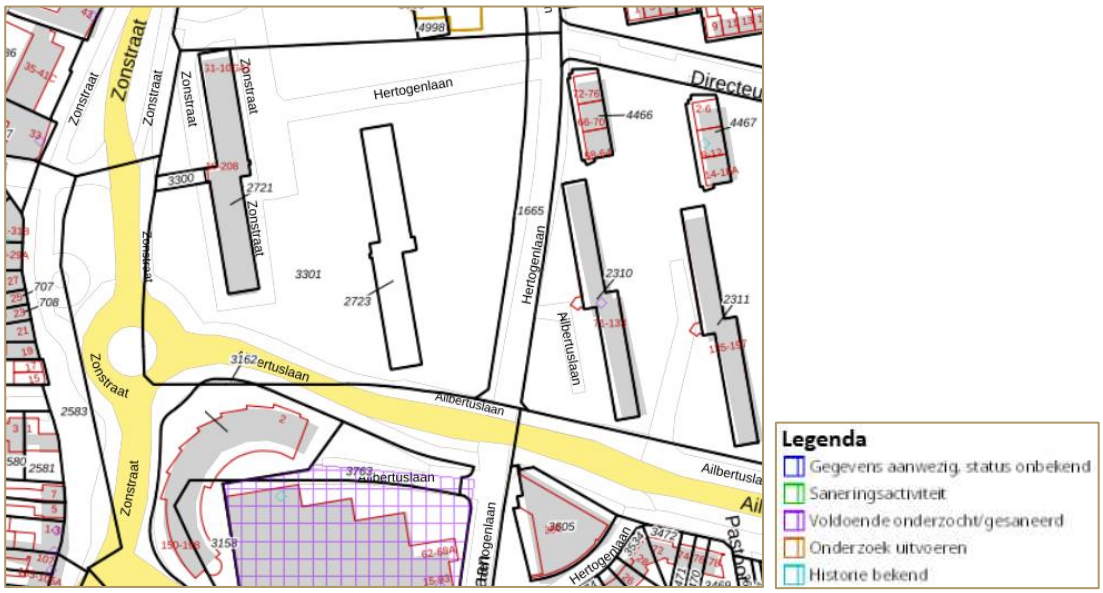
Het getaxeerde heeft een goed voorzieningenniveau. De walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een walk score van 76 op een schaal van 0 tot 100, welke in de onderstaande afbeelding is weergegeven. Deze score geeft aan dat het getaxeerde is gelegen in een gebied waar binnen loopafstand veel voorzieningen (horeca, winkels, supermarkten e.d.) gesitueerd zijn.



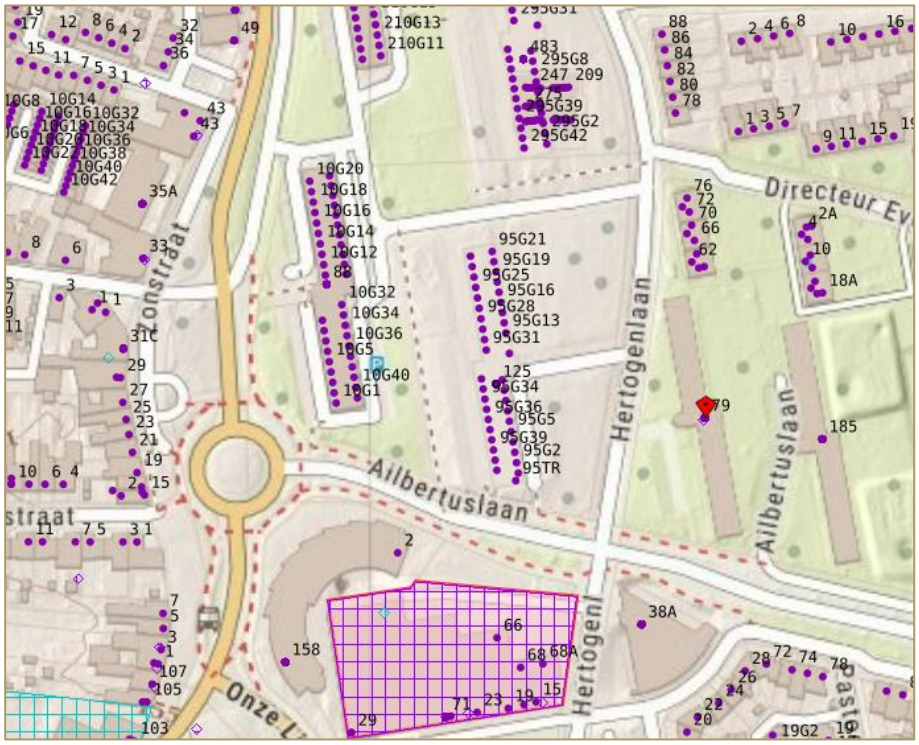
Walkscore, bron: walkscore.com

5.7. Bodemverontreiniging

Wij raadpleegden www.bodemloket.nl voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Bodem, bron: Bodemloket.nl.



Bron: https://portal.prvlimburg.nl/viewer/app/default

In onderhavige taxatie wordt het (bijzondere) uitgangspunt gehanteerd dat de gronden technisch en juridisch in bouwrijpe staat zijn en de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik als 'Wonen'.

In de waardering wordt ervan uit gegaan dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.8. PFAS

De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen. PFAS is een verzamelnaam voor giftige stoffen die niet afbreekbaar zijn maar in veel producten toegepast (antiaanbaklagen op pannen, waterafstotende kleding, etc.). Daardoor, en door emissies en incidenten, zijn deze stoffen in het milieu terechtgekomen en zitten nu onder andere in de bodem, in bagger en in het oppervlaktewater. Sinds 1 oktober 2019 geldt nieuwe regelgeving voor PFAS, waardoor gronden niet zomaar vervoerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat deze nieuwe regelgeving, omdat naar onze mening sprake is van een gesloten grondbalans bij ontwikkeling van de percelen, geen invloed heeft op de waarde van de gronden.

SWECO heeft een 'signaleringskaart PFAS locaties gemaakt'. De signaleringskaart PFAS is een geografische vertaling van een openbare lijst van mogelijke PFAS risicolocaties, die momenteel door alle partijen in het werkveld wordt gebruikt. SWECO heeft de belangrijkste typen locaties genomen, en daar de concrete locaties in Nederland bij gezocht en via een GIS tool in een signaleringskaart verwerkt. Op deze signaleringskaart zijn de volgende typen locaties weergegeven:

- Producenten van PFOS of PFOA (of andere PFAS);
- Producenten van Teflon en andere gefluoreerde polymeren (gebruik PFAS of Gen-X tijdens productie);
- Verwerking van Teflon en andere gefluoreerde polymeren;
- Galvanische industrie;

- Locaties waar brandblusschuim wordt ingezet zoals vliegvelden, brandweer oefenplaatsen en militaire locaties en bij grote branden;
- Bedrijven (waar bekend is dat blusschuimmiddelen zijn opgeslagen);
- Voormalige stortplaatsen (exclusief de provincies Utrecht en Friesland);
- Waterzuiveringsinstallaties;
- Afvalverbrandingsinstallaties.

Navolgende figuur toont de signaleringskaart.



Bron: SWECO.

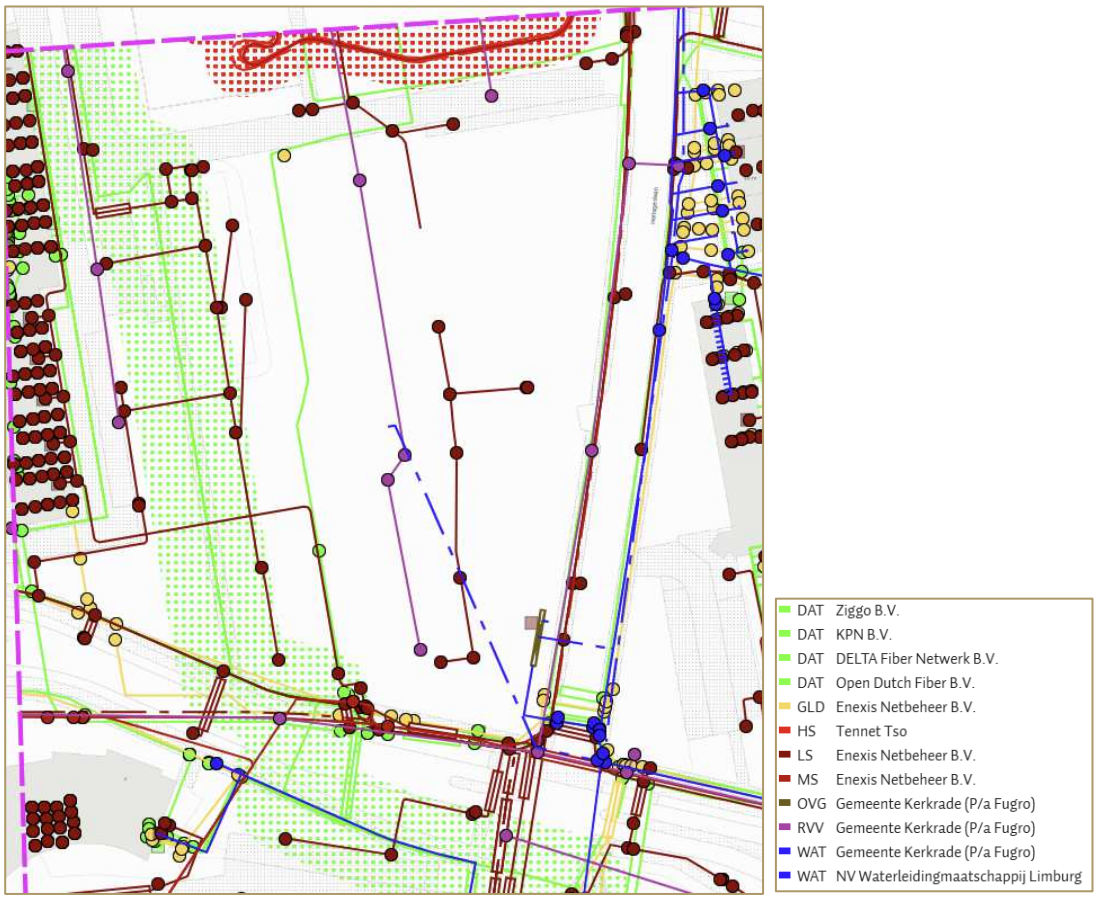
Bij deze taxatie is geen rekening gehouden met eventuele negatieve gevolgen die kunnen voortvloeien uit de regelgeving vanuit PFAS. Thans is nog onvoldoende duidelijk of, en in welke mate, dergelijke stoffen op de onderhavige locatie aanwezig zijn en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Derhalve is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn, al dan niet middels het realiseren van een gesloten grondbalans.

5.9. Asbest

Uitgangspunt bij deze taxatie is dat de gronden en het grondwater niet verontreinigd zijn met asbesthoudende materialen. Dit sluit aan bij het (bijzondere) uitgangspunt dat sprake is van technisch en juridisch bouwrijpe gronden die geschikt zijn voor het beoogde gebruik als 'Wonen'.

5.10. Kabels en leidingen

Taxateurs hebben bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) van het Kadaster een oriëntatieverzoek ingediend. Hierna worden de resultaten van het oriëntatieverzoek getoond.



Kabels en leidingen.

In onderhavige taxatie wordt het (bijzondere) uitgangspunt gehanteerd dat de gronden technisch en juridisch in bouwrijpe staat zijn en dat de nieuwbouwwoningen kunnen worden aangesloten op elektra, riolering, telefonie, kabel en internet.

6. Privaatrechtelijke aspecten

6.1. Kadastrale situatie

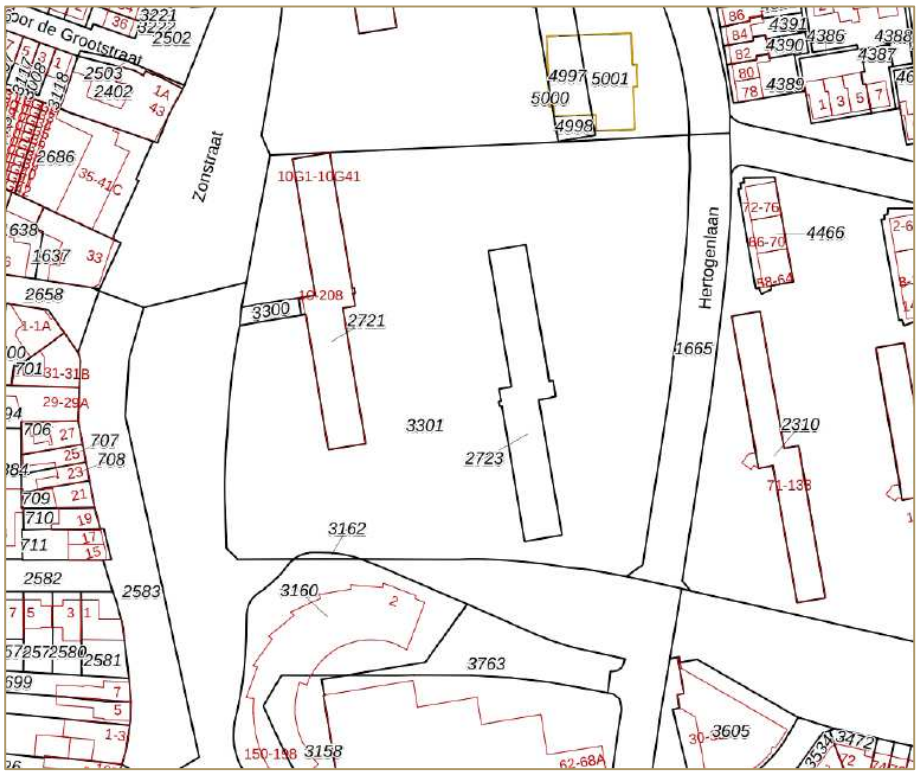
Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom

De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen. Navolgende tabel toont de gegevens met betrekking tot de kadastrale situatie.

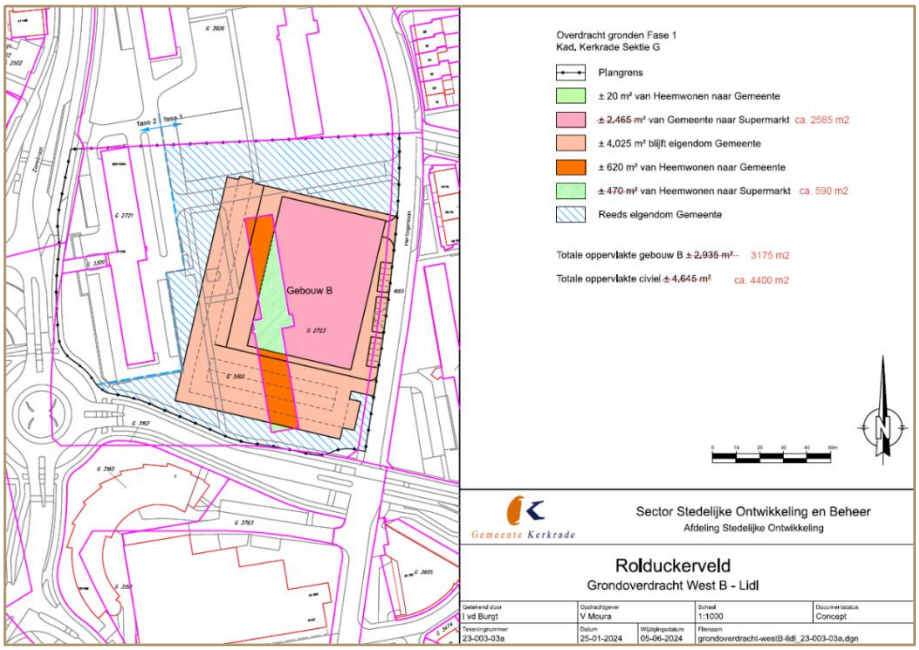
Datum	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m²	Omschrijving	Eigendom
13 augustus 2025	Kerkrade	G	2723	590	Wonen Erf - tuin	Woningstichting HEEMwonen
13 augustus 2025	Kerkrade	G	3301 (ged.)	2.585	Parkeren	Gemeente Kerkrade
Totaal				**3.175**		

Kadastrale situatie, bron: Kadaster

Hierna wordt de kadastrale kaart getoond waarin de percelen zijn aangeduid.



Bron: Kadaster.



Kadastrale kaart, bron: Opdrachtgever.

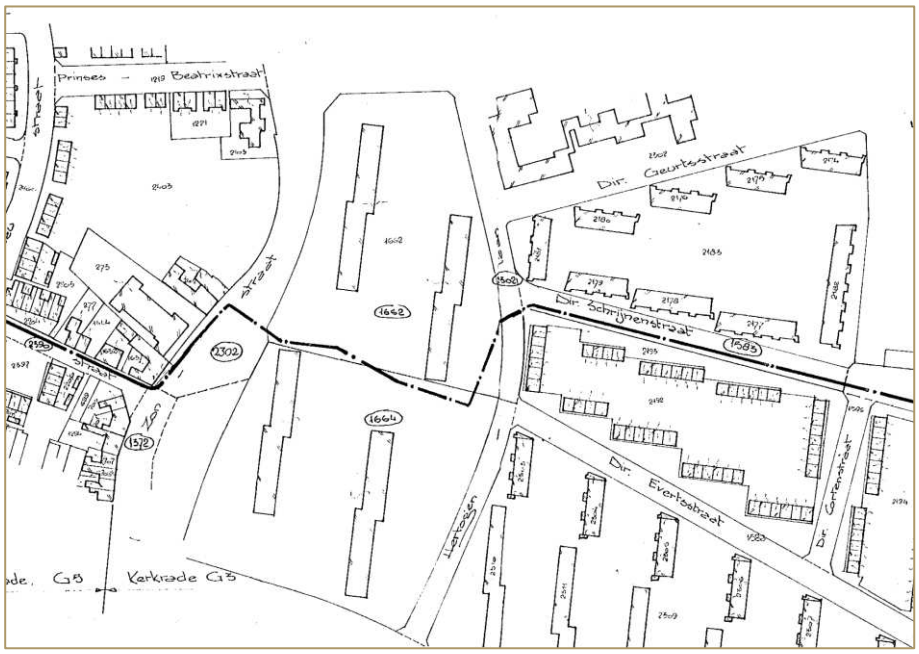
Zakelijk recht

De onroerende zaken kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie G, perceelnummer 3301 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van TenneT TSO B.V.

- Hyp4 6647/70 Roermond
- Ingeschreven op 06-09-1989

- Aanvullend stuk Hyp4 6685/1 Roermond
- Ingeschreven op 26-10-1989
- Is aanvulling op Hyp4 6647/70 Roermond

Het gaat om het leggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van een hoogspanningskabelverbinding, telecommunicatiekabels, hulpkabels en/of andere kabels, dienende voor het overbrengen van elektrische energie, voor telecommunicatie en/of andere doeleinden. Hierna wordt de strook getoond.



Bron: Kadaster.

Uitgangspunt is dat bovengenoemd zakelijk recht geen invloed heeft op de waarde van het getaxeerde.

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Aankomsttitels

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum
Kerkrade	G	2723	Woningstichting HEEMwonen	Hyp4 62443/18	4 januari 2013
Kerkrade	G	3301 (ged.)	Gemeente Kerkrade	Hyp4 60821/84	2 december 2011

Aankomsttitels, bron: Kadaster

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Er zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen van toepassing op de locatie. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

In onderhavige taxatie wordt het (bijzondere) uitgangspunt gehanteerd dat de gronden technisch en juridisch in bouwrijpe staat zijn. Uitgangspunt is dat eventuele aanwezige erfdienstbaarheden geen invloed hebben op de waarde van het getaxeerde.

7. Publiekrechtelijke aspecten

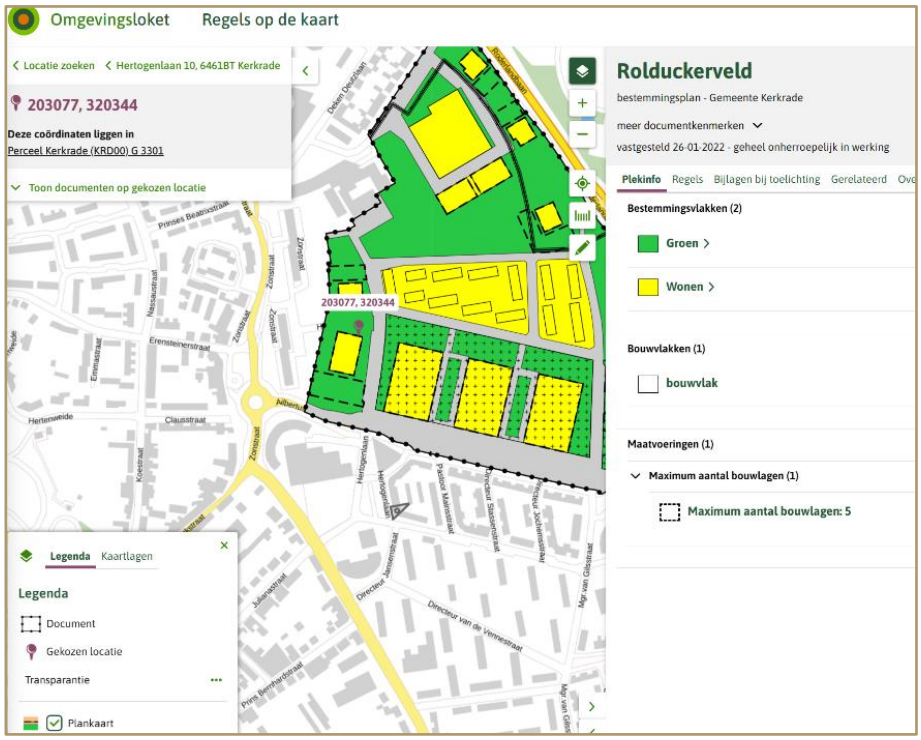
7.1. Bestemming

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Er is sprake van een tijdelijk omgevingsplan dat bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Rolduckerveld'. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Rolduckerveld
Status	Onherroepelijk
Datum	26 januari 2022
Gemeente	Kerkrade
Enkelbestemming(en)	Groen Wonen
Dubbelbestemming	
Aanduiding	

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

De beoogde ontwikkeling lijkt niet te passen binnen het vigerende omgevingsplan. Bijzonder uitgangspunt is dat een ruimtelijk besluit wordt genomen dat voorziet in het beoogde bouwplan. Hierbij wordt aangenomen dat dit besluit een onherroepelijke status heeft.

7.2. Voorkeursrecht Omgevingswet

Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 1 van de Omgevingswet. De bijbehorende akten van levering vermelden dit evenmin.

Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

7.3. Monumentale status

Het kadaster vermeldt geen monumentale status. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen. Gezien de aard van het object wordt ervan uitgegaan dat het niet aan de orde is.

7.4. Beschermd Stadsgezicht

Uit raadpleging van een overzicht met beschermde stads- en dorpsgezichten blijkt dat de locatie niet onder een gebied valt dat is aangewezen als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht (volgens de Erfgoedwet).

7.5. Stikstof

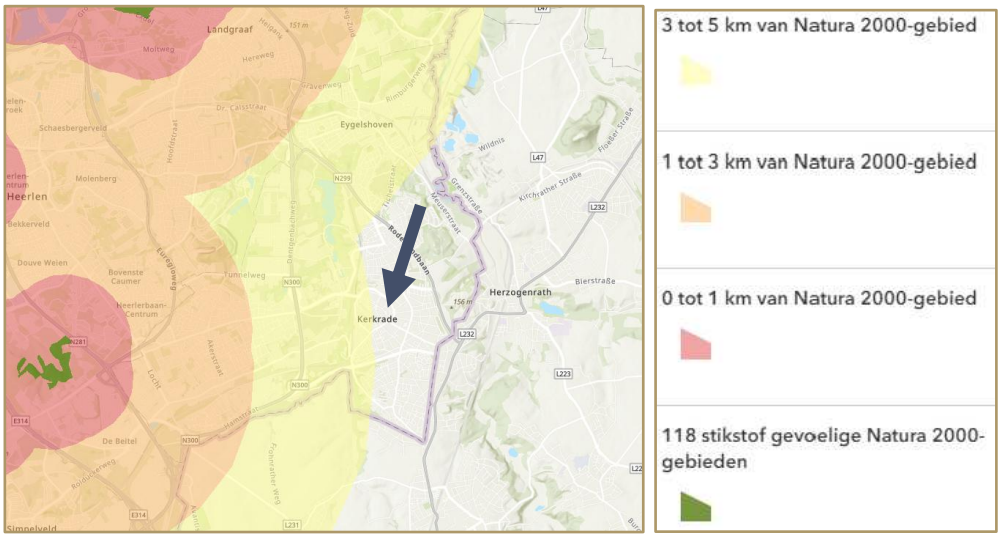
Taxateurs hebben kennis genomen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de PAS van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) en de consequenties die deze uitspraak heeft voor diverse bouwprojecten in Nederland.

Genoemde uitspraak heeft mogelijk gevolgen voor de ontwikkelingen van de onderhavige locatie. Hierbij moet men denken aan:

- Vertraging (extra rentekosten) doordat er op korte termijn geen vergunning is;
- Vertraging doordat meerdere projecten komen stil te liggen, waarna er na reparatie van de PAS-problematiek meer ook andere projecten in uitvoering worden gebracht;
- Onzekerheid (extra risico, mogelijkheid dat sommige projecten als gevolg van nieuwe regels niet door kunnen gaan);
- Onzekerheid omdat kan worden aangenomen dat de nieuwe regels ook door belanghebbenden aan de rechter zullen worden voorgelegd (er is dus nog geen beproefde oplossing);
- Extra kosten voor te nemen maatregelen;
- Extra kosten voor onderzoek / besluitvorming;
- Extra kosten/stijging bouwkosten indien de reparatie lang op zich laat wachten waardoor de komende tijd (residuele) waarde verder afneemt (aantal verleende omgevingsvergunningen is reeds gedaald) en er na de reparatie een bouwspurt ontstaat waardoor de bouwprijzen mogelijk onder druk komen te staan.

Een koper zal deze factoren per heden in zijn prijsvorming meenemen.

Navolgende figuur toont de Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving van de getaxeerde locatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen (stikstof gevoelig) Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving (invloedsfeer) van de locatie zijn gelegen.



Stikstof gevoelige gebieden, bron: https://rug.maps.arcgis.com.

Met behulp van de Aerius-calculatie dient de aanvrager aan te tonen dat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelijk of kleiner is dan nul. Het gaat daarbij in elk geval om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningbouwprojecten, evenementen, de vestiging van nieuwe bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen en de aanleg van infrastructuur. Voor de bouw van gasloze woningen wordt gekeken naar de bouwfase (verkeer en materieel) en de gebruiksfase (verkeer). De woningen zelf zijn gasloos en stoten daardoor in de gebruiksfase geen stikstof uit.

Door nieuwer materieel te gebruiken (in AERIUS calculator stageklasses die corresponderen met materieel van recentere bouwjaren, die ook minder brandstof gebruiken) is de in de AERIUS berekening opgenomen stikstofdepositie lager en kan worden voldaan aan het vereiste van 0,00 mol/hectare/jaar.

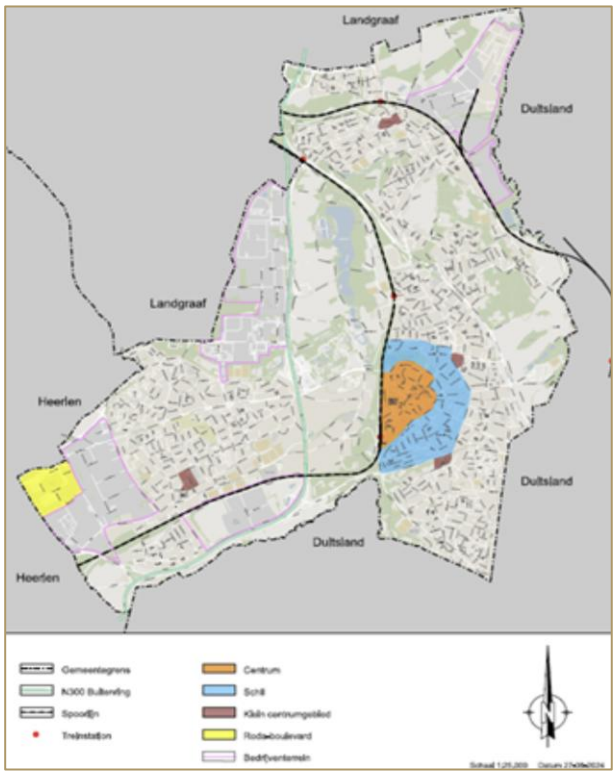
7.6. Kostenverhaal

De gemeente Kerkrade verkoopt bouwrijpe gronden. Uitgangspunt binnen deze taxatie is dat het kostenverhaal plaats vindt via de band van de gronduitgifte, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

7.7. Parkeernormen

In het bestemmingsplan Parapluplan stedelijk gebied van de gemeente Kerkrade is opgenomen dat sprake is van algemene bouwregels. Hierbij wordt verwezen naar Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan, deel I: Beleidskader. In de Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Kerkrade [9]zijn de parkeernormen opgenomen. Er is sprake van een gebiedsindeling.

[9] https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR726838/1



Gebiedsindeling, bron: Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Kerkrade.

Hierna worden de normen getoond voor winkelen en wonen.

Segment	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers	Per eenheid
Supermarkt, buurtsuper	2,90	3,70	4,40	89%	100 m2 BVO
Supermarkt, fullservice	4,50	5,60	6,40	93%	100 m2 BVO
Supermarkt, groot (XL)	6,90	7,80	8,70	84%	100 m2 BVO
Groothandel, specialist		6,40	6,90	80%	100 m2 BVO
Groothandel, algemeen		7,40	7,40	80%	100 m2 BVO
Buurt- en dorpscentrum		4,10	4,70	72%	100 m2 BVO
Weekmarkt (bij klein wijk-, buur- en dorpscentrum)	0,24	0,24	0,24	85%	100 m2 BVO
Kringloopwinkel		1,40	1,90	89%	100 m2 BVO
Bruin- en witgoedzaken	4,40	6,30	8,10	92%	100 m2 BVO
Woonwarenhuis / woonwinkel	1,40	1,80	1,90	91%	100 m2 BVO
Winkelboulevard		3,70	4,20	94%	100 m2 BVO
Bouwmarkt		2,00	2,50	87%	100 m2 BVO
Tuin- / groencentrum		2,50	2,80	89%	100 m2 BVO

Opmerkingen
** 1 kraam = 6 m2 BVO. Als geen pp achter de kraam, dan 1,00 pp voor de standhouder toevoegen*
** Tuin- / groencentrum is inclusief buitenruimte*

Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Kerkrade.

Woning

Segment	Centrum			Schil centrum			Rest bebouwde kom			Per eenheid
	Bewoners	Bezoekers	Totaal	Bewoners	Bezoekers	Totaal	Bewoners	Bezoekers	Totaal	
Koop, huis, vrijstaand	1,70	0,10	**1,80**	1,90	0,10	**2,00**	2,20	0,15	**2,35**	woning
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,60	0,10	**1,70**	1,80	0,10	**1,90**	2,10	0,15	**2,25**	woning
Koop, huis, tussen/hoek	1,50	0,10	**1,60**	1,70	0,10	**1,80**	1,90	0,15	**2,05**	woning
Koop, appartement, duur (>100 m2 BVO)	1,50	0,10	**1,60**	1,70	0,10	**1,80**	2,00	0,15	**2,15**	woning
Koop, appartement, midden (75-100 m2)	1,40	0,10	**1,50**	1,50	0,10	**1,60**	1,60	0,15	**1,75**	woning
Koop, appartement, goedkoop (<75m2)	1,30	0,10	**1,40**	1,40	0,10	**1,50**	1,60	0,15	**1,75**	woning
Huur, huis, vrije sector	1,30	0,10	**1,40**	1,50	0,10	**1,60**	1,60	0,15	**1,75**	woning
Huur, huis, sociale huur	1,10	0,10	**1,20**	1,20	0,10	**1,30**	1,40	0,15	**1,55**	woning
Huur, appartement, vrije sector (>100 m2 BVO)	1,30	0,10	**1,40**	1,50	0,10	**1,60**	1,60	0,15	**1,75**	woning
Huur, appartement, vrije sector (75-100 m2 BVO)	1,00	0,10	**1,10**	1,10	0,10	**1,20**	1,30	0,15	**1,45**	woning
Huur, appartement, vrije sector (<75 m2 BVO)	0,80	0,10	**0,90**	1,00	0,10	**1,10**	1,20	0,15	**1,35**	woning
Huur, appartement, sociaal (>100 m2 BVO)	1,00	0,10	**1,10**	1,10	0,10	**1,20**	1,30	0,15	**1,45**	woning
Huur, appartement, sociaal (75-100 m2 BVO)	0,60	0,10	**0,70**	0,80	0,10	**0,90**	1,10	0,15	**1,25**	woning
Huur, appartement, sociaal (<75 m2 BVO)	0,40	0,10	**0,50**	0,60	0,10	**0,70**	0,80	0,15	**0,95**	woning
Huur, appartement, sociaal (<30 m2 BVO)	0,20	0,10	**0,30**	0,40	0,10	**0,50**	0,50	0,15	**0,65**	woning

Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Kerkrade.

Uitgangspunt in deze taxatie is dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

8. SWOT-analyse

Bij een SWOT-analyse worden de belangrijkste sterke en zwakke punten van het getaxeerde vastgoed in een markt benoemd, samen met de belangrijkste kansen en bedreigingen.

Sterkte / kansen

- Nieuwbouw
- Goede energielabels
- Geen overdrachtsbelasting (vanwege samenloopvrijstelling)
- Een ruimtelijk besluit voorziet in de bouw van het voorgenomen bouwplan (bijzonder uitgangspunt)
- De gronden zijn reeds in bouwrijpe staat (bijzonder uitgangspunt)

Zwakte / bedreigingen

- Grensgemeente, waarbij consumenten boodschappen kunnen doen in Duitsland
- Geopolitieke ontwikkelingen (Rusland/Oekraïne – Israël/Gaza)

9. Courantheid

Locatiebeoordeling

Wij beoordelen het getaxeerde voor wat betreft de locatie als redelijk. In de directe nabijheid van het getaxeerde bevindt zich een Albert Heijn supermarkt. Kerkrade is gelegen nabij Duitsland en kan derhalve concurrentie ondervinden vanuit supermarkten in het grensgebied. Rolduckerveld is een wijk in Kerkrade met een kwetsbare leefbaarheidssituatie. In de periode 2020 – 2030 wordt in de regio Parkstad een afname van circa 2.200 huishoudens verwacht, op een huidig aantal van 125.700 huishoudens.

Objectbeoordeling

Wij beoordelen het getaxeerde voor wat betreft het object als zeer goed. Er is sprake van nieuwbouw. De woningen en supermarkt moeten voldoen aan de vereisten in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en zullen derhalve voldoen aan de eisen die worden gesteld aan hedendaagse supermarkten. De supermarkt beschikt over een courante maat. In de nabijheid van het getaxeerde zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Verhuurbaarheid

Appartementen

De verhuurbaarheid is goed. Het gaat om nieuwe woningen met een courante maat en een goed energielabel.

Verhuurtermijn in maanden: 0-3 maanden

Supermarkt

De verhuurbaarheid van de supermarkt is goed. Het gaat om een courante maat. Daarnaast is sprake van nieuwbouw. Er zijn voldoende parkeerplaatsen in de nabije omgeving.

Verhuurtermijn in maanden: 0-6 maanden

Verkoopbaarheid

Gronden

Bijzondere uitgangspunten binnen deze taxatie zijn dat sprake is van bouwrijpe gronden én dat een ruimtelijk besluit is genomen dat voorziet in het voorgenomen bouwplan. Hierbij wordt aangenomen dat sprake is van een onherroepelijk besluit. Uitbreidingslocaties van supermarkten zijn schaars. De verkoopbaarheid is goed. Dikwijls wordt voor nieuwe supermarktlocaties een tendervergoeding of ‘sleutelgeld’ betaald.

Appartementen

Het gaat om nieuwbouwappartementen. De nieuwbouwwoningen beschikken over goede energielabels. Daarnaast hebben de woningen een courante maat. Er is geen sprake van een exploitatieverplichting.

Supermarkt

Het gaat om een nieuwe supermarkt met een goed energielabel. Daarnaast zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig in de nabijheid van het getaxeerde. De supermarkt beschikt daarnaast over een courante maat. De supermarkt gaat onderdeel uitmaken van een VvE. Omdat sprake is van nieuwbouw, is sprake van een sameloop tussen BTW en overdrachtsbelasting en is sprake van een

BTW belaste levering (geen overdrachtsbelasting à 10,4%). Taxateur gaat uit van een eigenaar-gebruiker situatie.

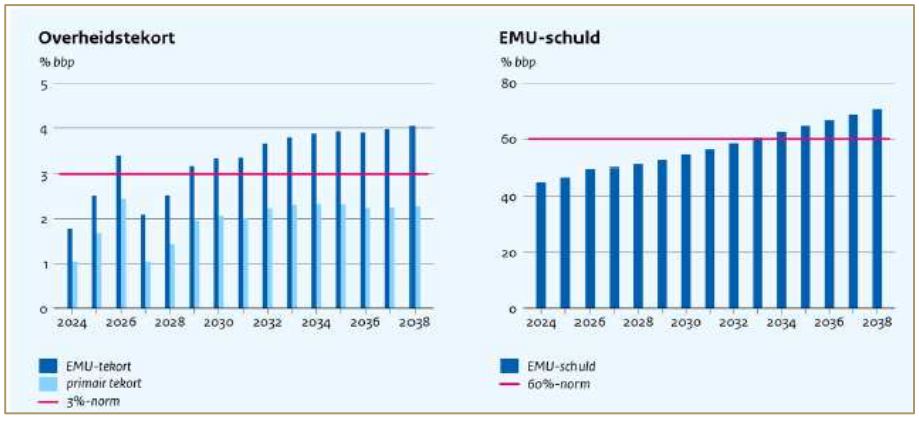
10. Macro-economische ontwikkelingen

Actualisatie economisch en budgettair beeld

Het CPB heeft de concept-Macro Economische Verkenning 2025 (cMEV 2025) geactualiseerd met de nieuwe besluitvorming van afgelopen maand, zodat deze aansluit op de Miljoenennota 2025. De onderliggende economische raming is niet geactualiseerd, de verschillen tussen de cMEV 2025 en deze Macro Economische Verkenning 2025 (MEV 2025) zijn dus uitsluitend het gevolg van de verwerking van de aanpassingen in de begroting . Deze publicatie beschrijft die verschillen, voor een toelichting op het macro- economische beeld, de internationale omgeving en een meer gedetailleerde beschrijving van de ontwikkelingen op het gebied van de overheidsfinanciën, koopkracht en armoede verwijzen we naar de cMEV 2025[1] en de verantwoording die tegelijk met deze publicatie is verschenen.[2]

Het kabinet verschuift uitgaven naar latere jaren, waardoor het begrotingstekort dit jaar gunstiger uitvalt. Onder andere door arbeidsmarktkrapte gaat het kabinet ervan uit dat het niet lukt om alle begrote uitgaven op korte termijn te realiseren. Daarom worden middelen naar latere jaren verschoven (kasschuiven). Niet alle kasschuiven leiden in de CPB-raming tot een verbetering van het begrotingstekort, omdat het CPB deels al rekening had gehouden met deze onderuitputting. Per saldo leiden de kasschuiven tot een verbetering van het overheidstekort in 2024 met 3,6 mld euro. Het overheidssaldo komt uit op -1,8% bbp. Een deel van de in het hoofdlijnenakkoord afgesproken lastenverlichting wordt vertraagd ingevoerd. Hierdoor is vanaf 2025 dekking gevonden voor de budgettaire derving als gevolg van de uitspraak van de Hoge Raad met betrekking tot box 3. Omdat deze tegenvaller reeds was verwerkt in de cMEV 2025, leidt de dekking nu tot een lichte verbetering van het overheidssaldo in 2025 tot -2,5% bbp. Het kabinet heeft ervoor gekozen om de gevolgen van het Hoge Raadarrest in 2024 ongedekt te laten. De EMU-schuld komt hoger uit, vooral als gevolg van een eenmalige post. De EMU-schuld bedraagt in 2028 51,1% bbp. Dat is nog altijd in historisch en internationaal perspectief zeer laag, maar wel 1,3%-punt hoger dan in de cMEV. Dit komt vooral door een extra onderhandse lening aan Tennet. Deze verslechtering werkt door in de langetermijnschuldprojectie; in 2038 komt deze nu uit op 71% bbp.

Hoewel de overheidsfinanciën er op korte termijn iets gunstiger voorstaan dan eerder geraamd, is het beeld op wat langere termijn ongewijzigd. Als gevolg van de kasschuiven in 2024 en het sluiten van het inkomstenkader in 2025 houdt het kabinet in 2024 en 2025 iets meer afstand tot de in het hoofdlijnenakkoord overeengekomen budgettaire vangrail. Het beeld op de middellange termijn verandert niet: het tekort loopt verder op en is vanaf 2029 groter dan 3% bbp. Ook de overheidsschuld zet een stijgend pad in en ligt vanaf 2033 boven de Europese grenswaarde van 60%. Het ingezette beleid voldoet daarmee niet aan nieuwe Europese regels.



Tekort en schuld doorbreken de Europese norm na de kabinetsperiode, Bron: CPB.

De koopkrachtstijging komt door de verminderde lastenverlichting in 2025 wat lager uit dan eerder geraamd. De tarieven in box 1 dalen minder dan in de cMEV, en ook de maximale algemene heffingskorting is lager. De koopkracht stijgt in doorsnee in 2025 met 0,7%, dat is 0,4%-punt lager dan voor de vertraagde lastenverlichting. Omdat de koopkracht jaar op jaar wordt gepresenteerd, stijgt de koopkracht in latere jaren juist wat sterker. Over de gehele kabinetsperiode blijft de koopkrachtstijging in doorsnee 0,8% gemiddeld per jaar.

Het kabinet heeft enkele gerichte maatregelen genomen waardoor de armoededoelstelling wordt behaald. In het hoofdlijnenakkoord is afgesproken om de armoedecijfers in de kabinetsperiode niet te laten stijgen ten opzichte van het niveau van 2024. In de cMEV werd deze doelstelling voor de armoede dankzij een aantal maatregelen al gehaald, maar voor de kinderarmoede nog niet. Door een stapsgewijze verhoging van het kindgebonden budget is dat nu wel het geval (figuur 1.2).[4] De keuze voor gerichte maatregelen staat wel op gespannen voet met de wens om op termijn het systeem van toeslagen af te schaffen.

De macro-economische gevolgen van de besluitvorming zijn zeer beperkt. De bbp-groei is in 2025 1,5%, dat is 0,1% lager dan eerder geraamd. De vertraging van de lastenverlichting leidt tot een wat lagere consumptie. Ook de woninginvesteringen zijn in 2025 wat lager als gevolg van anticipatie op de verlaging van de overdrachtsbelasting in 2026. Deze effecten worden in latere jaren ingelopen, de gemiddelde bbp-groei over de kabinetsperiode blijft ongewijzigd.

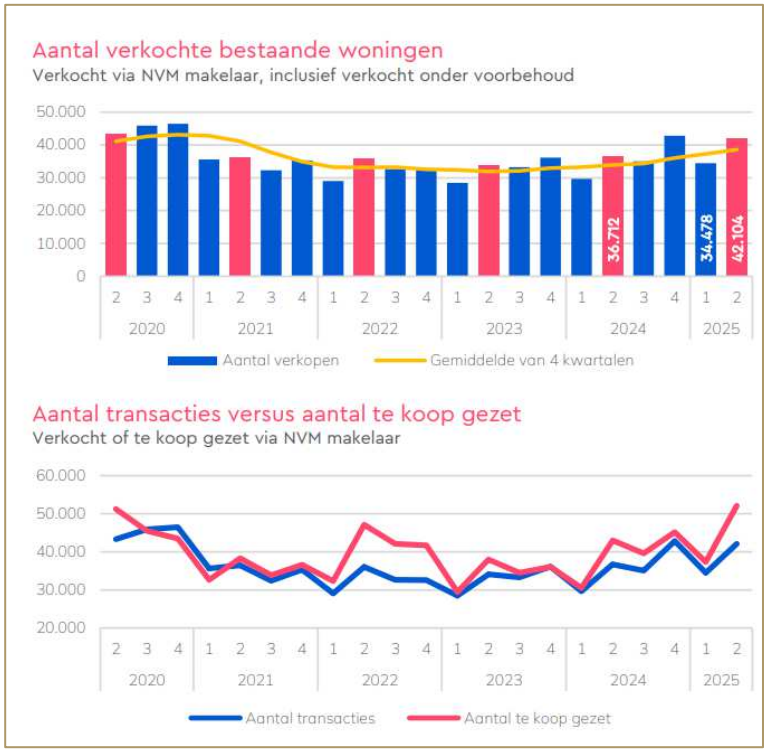
	2005-2008	2009-2012	2013-2016	2017-2020	2021-2024	2025-2028
	mutaties per jaar in %					
Internationale economie						
Relevant wereldhandelsvolume goederen en diensten	6,2	1,4	3,9	1,1	4,3	2,5
Concurrentenprijs (a)	0,0	2,4	1,0	0,2	5,1	1,4
Olieprijs (dollars per vat, niveau in eindjaar)	96,3	111,1	43,6	41,8	83,0	70,4
Eurokoers (dollar per euro, niveau in eindjaar)	1,47	1,29	1,11	1,14	1,08	1,16
Lange rente Nederland (niveau in eindjaar in %)	4,2	1,9	0,3	-0,3	2,7	2,7
Volume bbp en bestedingen						
Bruto binnenlands product (bbp, economische groei)	2,9	-0,4	1,5	0,8	2,9	1,4
Consumptie huishoudens	0,8	-0,6	0,9	-0,2	3,2	1,9
Consumptie overheid	3,9	1,1	0,5	1,9	2,8	1,6
Investeringen (inclusief voorraden)	5,5	-4,5	3,8	2,8	0,7	3,3
Uitvoer van goederen en diensten	5,0	2,4	4,6	2,6	2,5	2,2
Invoer van goederen en diensten	5,0	1,8	4,8	3,2	2,0	3,2
Prijzen, lonen, koopkracht en armoede						
Prijs bruto binnenlands product	2,3	0,7	0,7	2,3	5,3	2,6
Uitvoerprijs goederen en diensten	2,9	1,3	-1,8	0,7	6,7	1,0
Invoerprijs goederen en diensten	3,0	2,0	-2,3	0,4	6,7	0,7
Inflatie, nationale consumentenprijsindex (cpi)	1,7	1,8	1,1	1,7	5,0	2,7
Alternatieve cpi (koopkracht- en armoedecijfers) (b)					5,0	2,7
Inflatie, geharmoniseerde consumentenprijsindex (hicp)	1,7	1,8	0,8	1,7	5,4	2,5
Loonvoet bedrijven (per uur) (c)	2,8	2,1	1,0	3,3	4,2	4,3
Cao-loon bedrijven	2,0	1,7	1,3	2,2	4,4	3,8
Koopkracht, statisch, mediaan alle huishoudens (d,g)	0,5	-0,5	0,8	1,0	0,2	0,8
Personen in armoede (niveau in eindjaar in %) (d,e)		7,2	5,7	5,6	4,5	4,4

Bron: CPB.

11. Marktsituatie en referenties woningmarkt

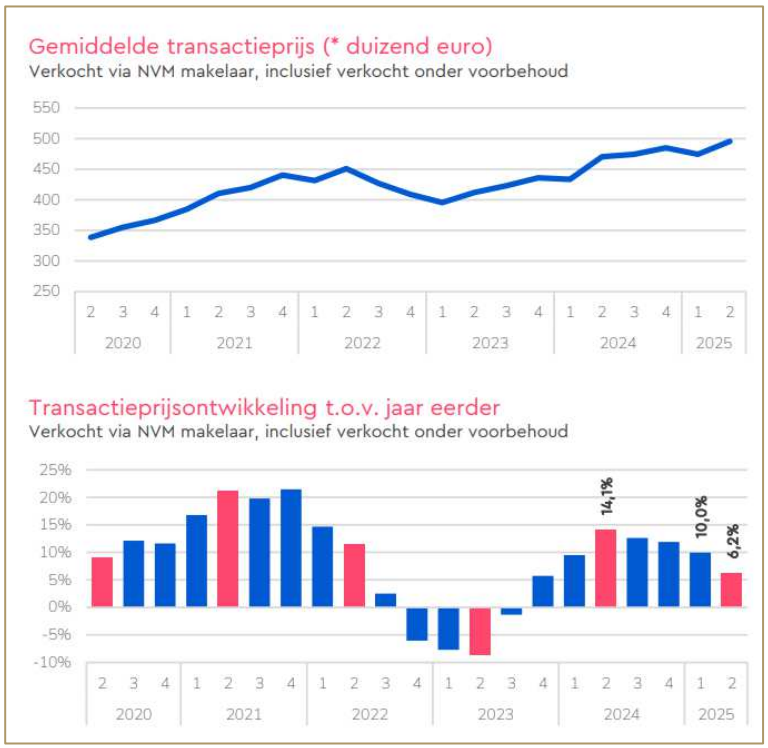
11.1. Landelijke ontwikkeling

Er zijn in het 2e kwartaal van 2025 ruim 42.000 woningen verkocht door NVM makelaars. Dat is 22% meer dan een kwartaal eerder, maar dat is vrij normaal voor een 2e kwartaal waarin traditiegetrouw het aantal verkopen flink toeneemt. Vergeleken met een jaar eerder zijn er bijna 15% meer woningen verkocht. Dat is een flinke stijging, die past in de trend van stijgende woningverkopen in de afgelopen twee jaar.



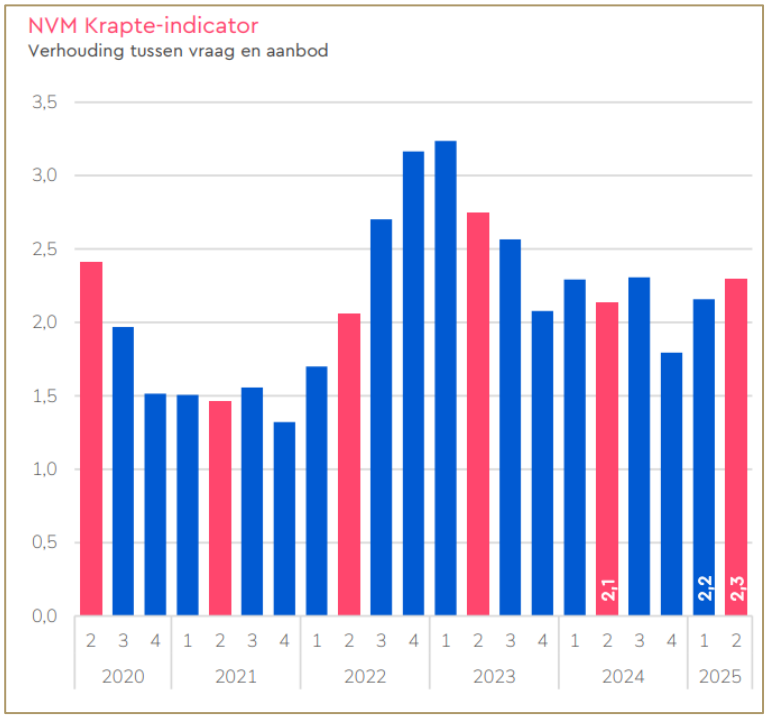
Bron: NVM.

De gemiddelde verkoopprijs van door NVM makelaars verkochte woningen raakt met ruim 495.000 euro bijna de grens van een half miljoen aan. Deze transactieprijs ligt 4,0% hoger dan een kwartaal eerder, en 6,2% hoger dan een jaar eerder. Een stijging van 4,0% op kwartaalbasis is fors, maar redelijk gemiddeld voor een 2e kwartaal waarin de prijsontwikkeling vaak wat hoger ligt dan in de rest van het jaar. De prijzen stijgen door de hogere lonen en verbeterde leencapaciteit, de krapte op de markt, het aanhoudende vertrouwen in de markt en de verwachting van kopers dat hun eigen woning verder in waarde toeneemt.



Bron: NVM.

Ondanks het hogere aanbod is de NVM Krapte-indicator maar licht gestegen. Met een 2,3 komt deze iets hoger dan een jaar geleden en ook vergeleken met vorige kwartaal is de krapte op de markt amper gedaald. Doordat woningen die in aanbod komen ook weer snel worden verkocht, blijft de verhouding tussen vraag en aanbod vrijwel hetzelfde. De krapte zorgt er dus voor dat er aan het einde van het kwartaal minder aanbod overblijft dan verwacht op basis van het aantal woningen dat te koop is gezet.



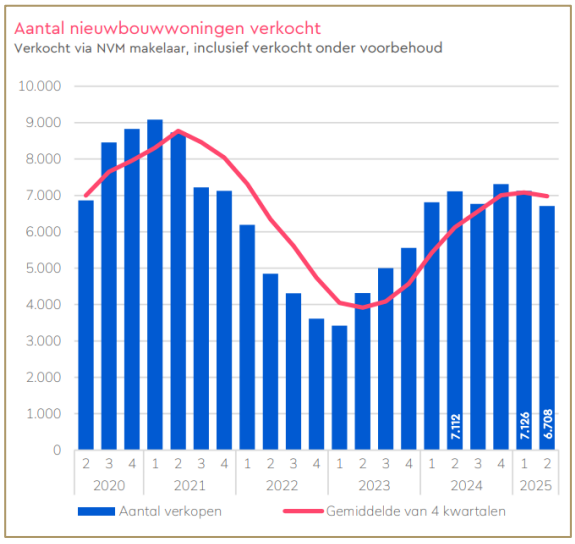
Bron: NVM.

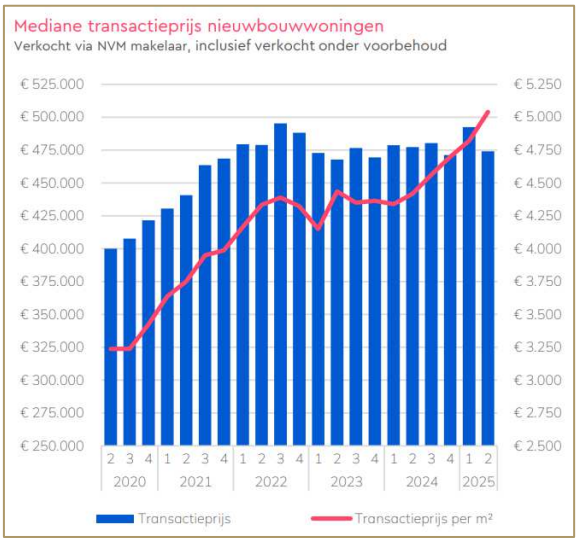
Nieuwbouwwoningen

In het 2e kwartaal van 2025 zijn ongeveer 6.700 nieuwbouwwoningen verkocht. Dat zijn er zo'n 400 minder dan een jaar eerder. Voor het eerst sinds het 2e kwartaal van 2023 is er weer een daling in de jaar-op-jaarcijfers. De eerdere groei in de verkoop van nieuwbouw lijkt daarmee tot stilstand te zijn gekomen. Sinds begin 2024 ligt het aantal verkopen stabiel rond de 7.000 woningen per kwartaal.

Sinds begin 2024 is de mediane verkoopprijs van nieuwbouwwoningen stabiel gebleven rond de 475.000 euro. Dat komt vooral doordat er meer kleinere, goedkopere woningen worden gebouwd. Hierdoor stijgt de gemiddelde verkoopprijs niet verder, zoals wel het geval is bij bestaande woningen.

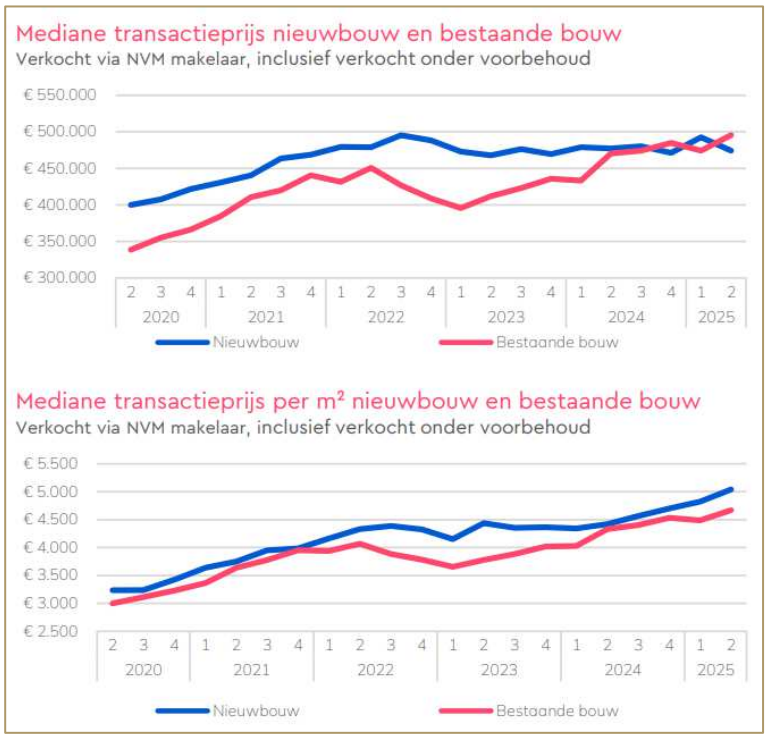
Toch is er wel iets opvallends aan de hand. De gemiddelde prijs per vierkante meter is namelijk flink gestegen. In een jaar tijd is deze met 8,9% omhooggegaan. Dat is een grotere stijging dan bij bestaande woningen. Voor het eerst ligt de gemiddelde prijs per vierkante meter boven de 5.000 euro: namelijk 5.040 euro.





Bron: NVM.

De mediane verkoopprijs van nieuwbouwwoningen was dit kwartaal 474.000 euro. Dat is lager dan de 495.000 euro voor bestaande woningen. Toch betekent dit niet dat nieuwbouw goedkoper is. Bij nieuwbouw komen er vaak nog extra kosten bij. Denk aan kosten voor het afwerken van de woning (zoals badkamer en keuken) en voor meerwerkopties (zoals een uitbouw, dakkapel of kleine aanpassingen zoals extra stopcontacten). Volgens makelaars geven kopers gemiddeld 12% extra uit bovenop de koopsom voor dit soort opties. Daardoor is nieuwbouw in de praktijk vaak duurder dan het op het eerste gezicht lijkt.

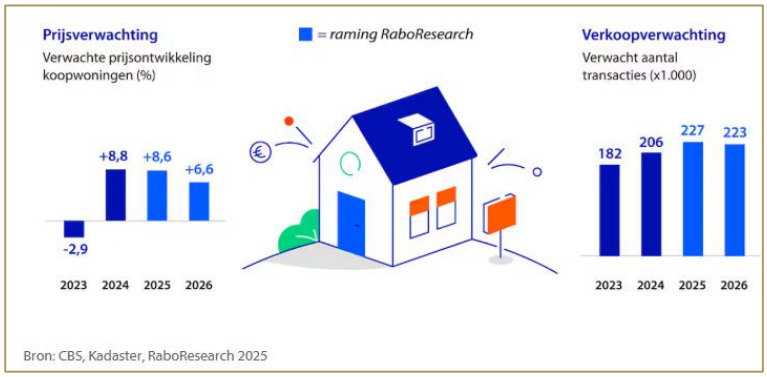


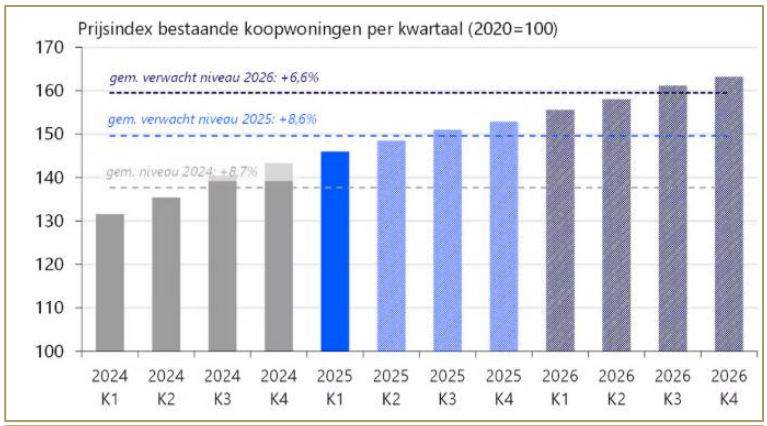
Bron: NVM.

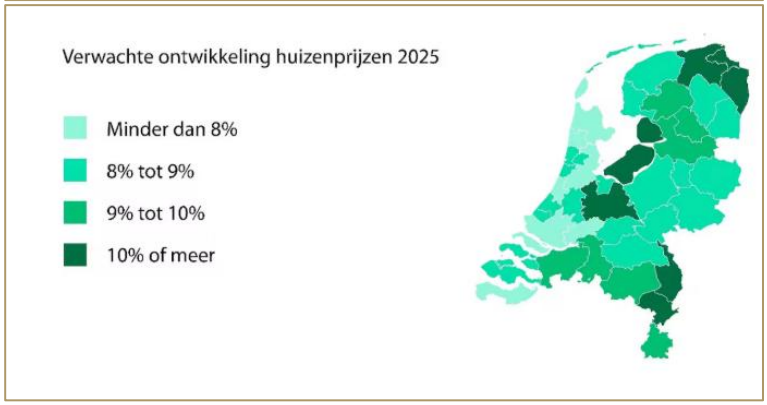
Kwartaalbericht woningmarkt Rabobank (13 juni 2025)

Door met name stijgende lonen, waardoor huizenkopers meer kunnen lenen en bieden, stijgen de prijzen van koopwoningen dit jaar naar verwachting met 8,6% en volgend jaar met 6,6%. Nu woningbeleggers veel huurwoningen verkopen, staan er meer huizen te koop. Daardoor gaan we voor dit jaar uit van 227.000 verkopen, flink meer dan de 206.000 transacties van vorig jaar. Naarmate de verkoop van huurwoningen afzwakt, neemt naar verwachting ook het totaal aantal verkopen af. Voor 2026 gaan we uit van 223.000 transacties.

- De huizenprijzen stijgen nog altijd hard; ze lagen in de eerste vier maanden van dit jaar ruim 10% hoger dan een jaar eerder.
- Door stijgende lonen, waardoor huizenkopers meer kunnen lenen en bieden, stijgen de prijzen dit en volgend jaar naar verwachting verder.
- We verwachten dat bestaande koopwoningen dit jaar gemiddeld 8,6% duurder worden dan in 2024. In 2026 komt het gemiddelde prijsniveau naar verwachting 6,6% hoger uit dan dit jaar.
- De bereikbaarheid van een eigen huis brokkelt steeds verder af. Sinds 2018 is een doorsnee inkomen al niet meer voldoende om een doorsnee koopwoning te kunnen financieren.
- Door het uitponden, oftewel verkopen, van voormalige huurwoningen ligt het aantal verkopen wel een stuk hoger. In de eerste vier maanden van het jaar wisselden ruim 17% meer huizen van eigenaar dan een jaar geleden.
- Het extra aanbod maakt naar verwachting ook de rest van het jaar relatief veel transacties mogelijk, en we gaan daarom uit van 227.000 verkopen in heel 2025.
- In 2026 zakt dit naar verwachting iets terug, naar 223.000 verkopen. We voorzien dat de uitpondgolf afzwakt waardoor minder huizen te koop worden gezet en het aanbod wat terugvalt.
- Ook zijn we iets pessimistischer over de woningbouw. Omdat nieuwbouwhuizen vaak door bestaande huiseigenaren worden gekocht, worden daardoor op termijn ook minder bestaande koopwoningen te koop gezet.





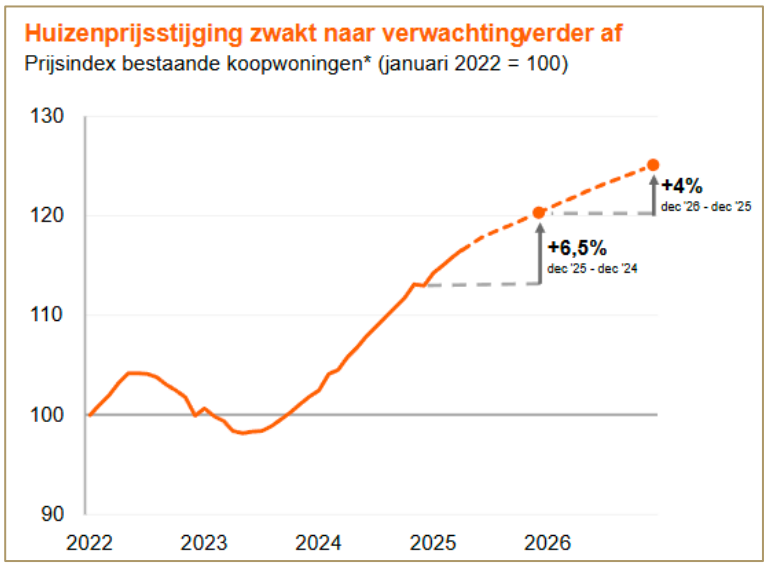


Bron: Rabobank.

De Nederlandse woningmarkt (analyse ING Bank 19 juni 2025)

ING Research verwacht dat de huizenprijzen ook volgend jaar verder doorstijgen, maar dat het tempo van de stijging verder afzwakt. Aan het eind van dit jaar zullen de huizenprijzen naar verwachting zo'n 6,5% hoger liggen dan eind vorig jaar. Voor 2026 verwachten we een stijging van 4%. Belangrijkste redenen voor de verwachte kleinere stijging zijn de afzwakkende groei van de lonen en de verkopende beleggers.

De prijzen van koopwoningen zijn in de afgelopen maanden flink gestegen. De prijsverandering in april dit jaar was vergeleken met een maand eerder +0,7% (seizoen gecorrigeerd), zo blijkt uit de meest recente cijfers van het CBS. Deze stijging volgt op vergelijkbare maandelijkse stijgingen in maart en februari. Gemiddeld kwamen de prijsstijgingen in de afgelopen drie maanden daarmee lager uit dan de gemiddelde maandelijkse stijging van rond de 0,9% vorig jaar. ING verwacht dat deze afvlakkende huizenprijsstijging verder doorzet.



Bron: CBS/ING Research.

Woningmarktmonitor 2 juli 2025 (ABN AMRO)

Van januari tot mei 2025 zijn de huizenprijzen met 6,6% gestegen, vergeleken met 2024. ABN AMRO verwacht een stijging van 8% in 2025, in plaats van de 7%, zoals een kwartaal geleden nog voorspelt. De belangrijkste redenen voor de prijsstijging zijn:

- hogere inkomens van huishoudens
- lage rentetarieven, waardoor mensen gemiddeld een hogere maximale hypotheek kunnen krijgen
- tekort aan nieuwbouwwoningen.

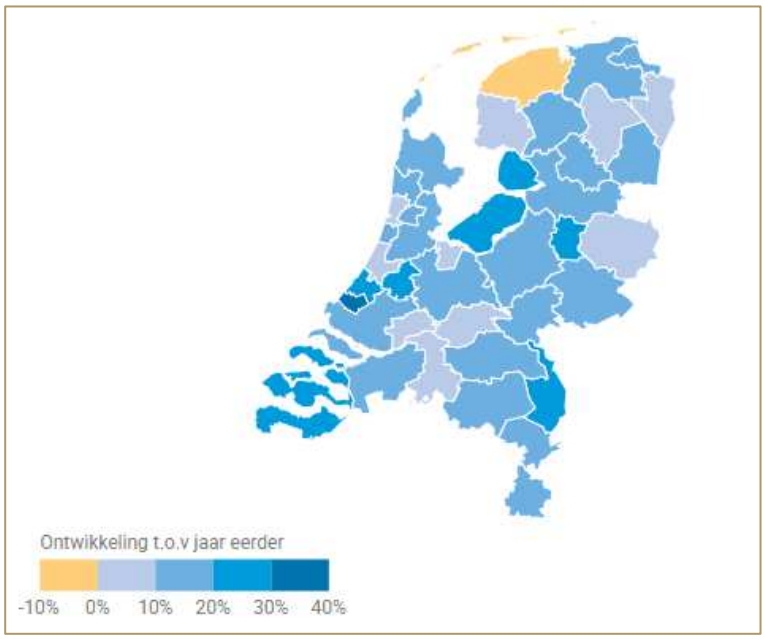
De prijzen stijgen het meest in landelijke gebieden. Hoekwoningen, twee-onder-een-kap en rijtjeshuizen stijgen het meest. Vrijstaande huizen en appartementen stijgen minder. In Utrecht stijgen de prijzen het meest, terwijl ze in Amsterdam iets dalen.

Voor 2026 verwachten we nog steeds een lagere groei van ongeveer 3%. Dit komt doordat de lonen minder zullen stijgen en de hypotheekrente volgend jaar stabiel blijft.

Verrassend genoeg lijkt de wereldwijde economische onzekerheid rond conflicten en handelstarieven een kleinere rol te spelen dan verwacht.

11.2. Regio Zuid-Limburg

De figuur hierna toont de prijsstijgingen die de NVM waarneemt in de periode tussen het eerste kwartaal van 2025 en het eerste kwartaal van 2024. Voor de regio Zuid-Limburg wordt een prijsstijging van 5,9% en het aantal verkopen is met 19,9% waargenomen.



Transactieprijs

- **Gemiddelde verkoopprijs:** € 351.200
- **Prijsontwikkeling t.o.v. een jaar eerder:** 5,9%

Verkochte woningen

- **Aantal verkocht:** 889 woningen
- **Ontwikkeling verkopen t.o.v. een jaar eeder:** 19,9%

Aanbod te koop staande huizen

- 27,7% vergeleken met Q1 2024

Bron: NVM

11.3. Gemeente Kerkrade

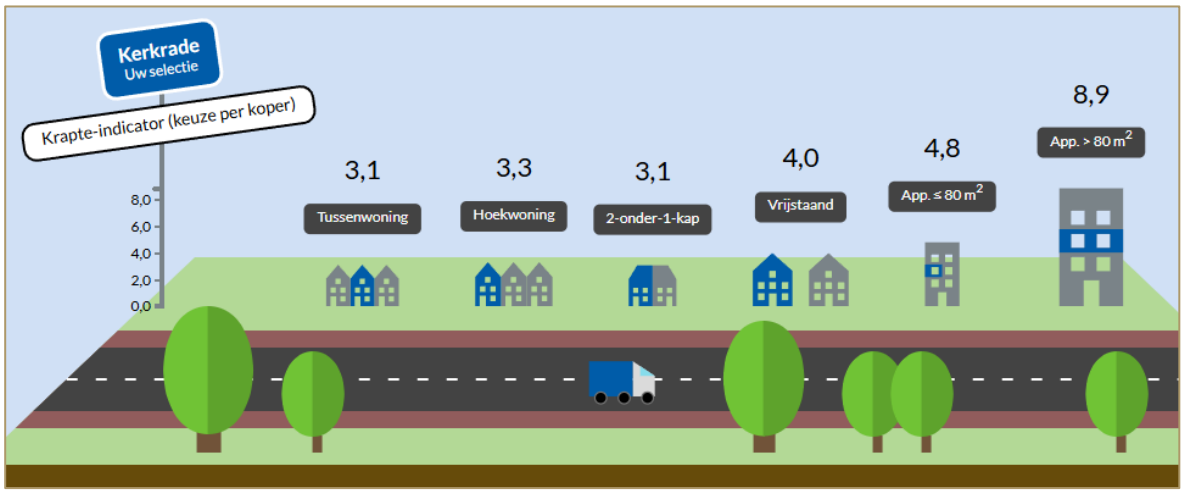
De figuren hierna tonen de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Kerkrade.

Transacties	Aantal verkopen 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Kerkrade	92	8,1%	€ 297.000	16,5%	35	4,9%	71,1%
Nederland	42.104	14,7%	€ 495.000	6,2%	27	5,6%	73,8%

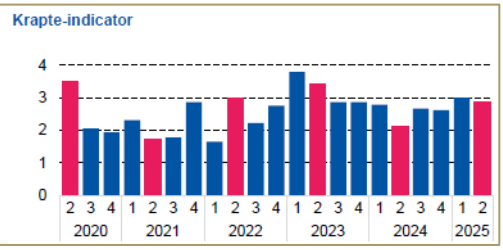
Aanbod	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Kerkrade	87	45,8%	€ 322.000	-0,4%	60	67,4%	2,9
Nederland	32.226	23,1%	€ 594.000	5,7%	40	76,2%	2,3

Bron: NVM.

Hierna wordt de krapte-indicator getoond, waaruit blijkt dat potentiële woningkopers relatief weinig keuze hebben.

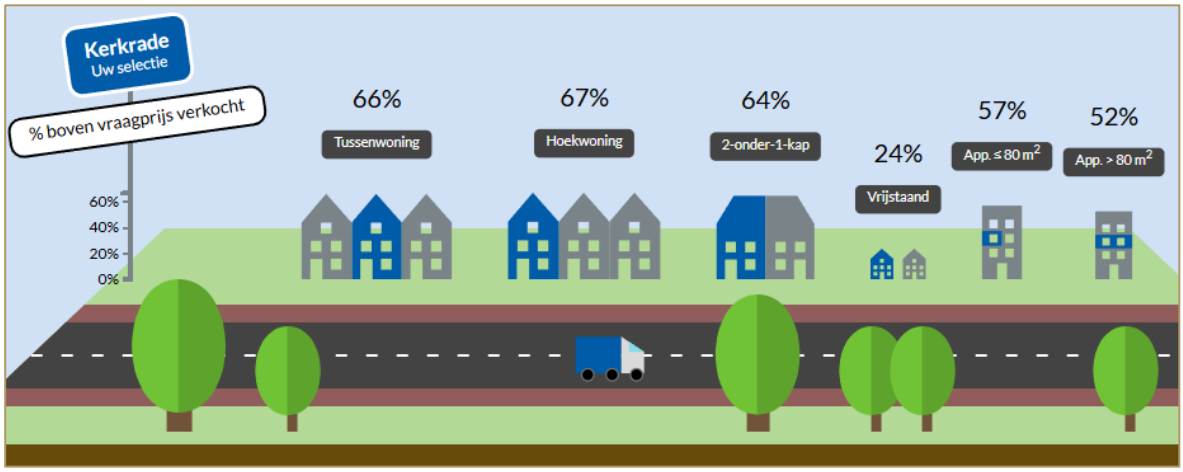


Krapte-indicator	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	2,4	3,0	**2,3**
Hoekwoning	1,1	4,3	**2,4**
2-onder-1-kap	2,4	2,0	**3,5**
Vrijstaand	2,4	4,5	**5,1**
Appartement	2,1	3,8	**2,1**
Totaal	**2,1**	**3,0**	**2,9**



Bron: NVM.

Hierna wordt het percentage getoond van woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht.

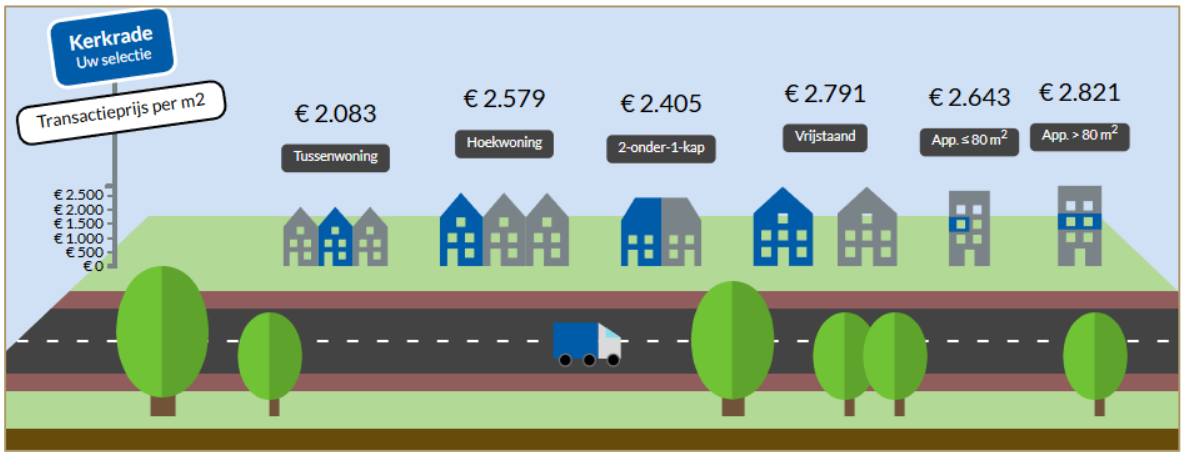


> vraagprijs verkocht in procenten	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	83%	74%	**81%**
Hoekwoning	50%	57%	**85%**
2-onder-1-kap	63%	73%	**74%**
Vrijstaand	33%	13%	**22%**
Appartement	92%	75%	**55%**
Totaal	**66%**	**65%**	**71%**



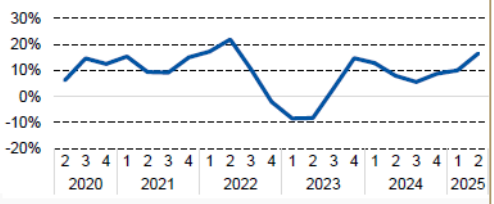
Bron: NVM.

Hierna worden de gemiddelde prijzen per m² GBO getoond.



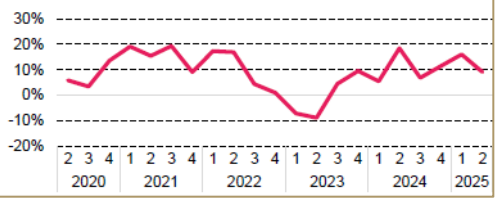
Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	207	239	**241**	16,3%	1,0%
Hoekwoning	261	302	**332**	27,1%	10,1%
2-onder-1-kap	306	282	**272**	-11,1%	-3,5%
Vrijstaand	412	453	**537**	30,4%	18,6%
Appartement	160	234	**228**	47,1%	-2,6%
Totaal	**267**	**284**	**297**	**16,5%**	**2,4%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.004	1.934	**2.257**	12,7%	16,7%
Hoekwoning	2.247	2.837	**2.584**	15,0%	-8,9%
2-onder-1-kap	2.517	2.576	**2.494**	-0,9%	-3,2%
Vrijstaand	2.736	2.597	**2.945**	7,6%	13,4%
Appartement	2.285	3.061	**2.460**	12,9%	-22,3%
Totaal	**2.331**	**2.453**	**2.483**	**9,1%**	**0,9%**

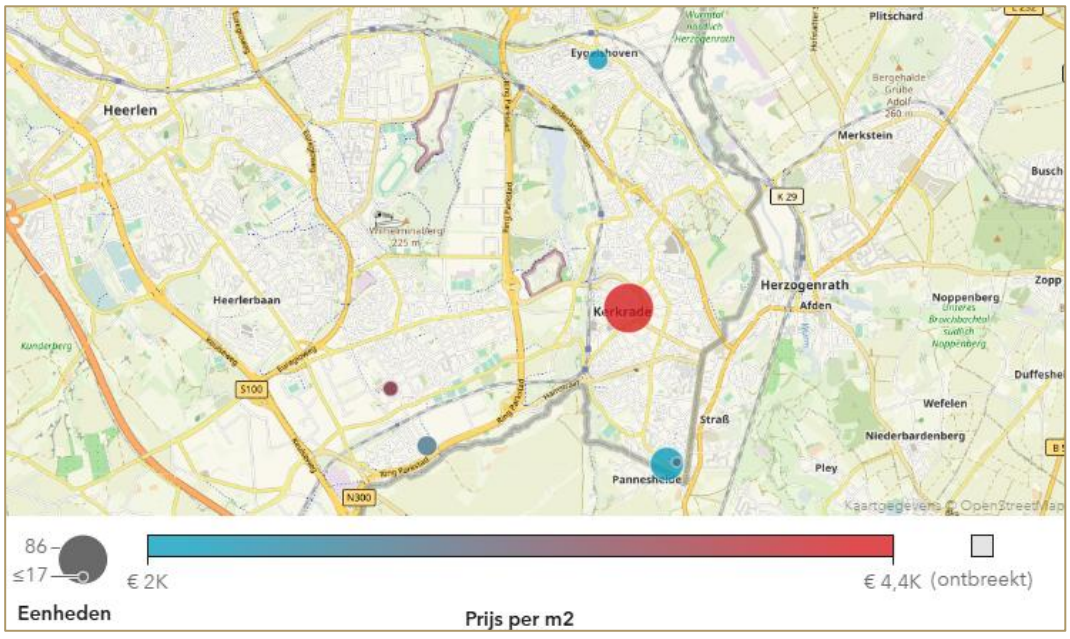
Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder



Bron: NVM.

11.4. Nieuwbouwwoningen

Het figuur hierna toont de nieuwbouwwoningen in de gemeente Kerkrade.



Bron: NVM.

Hierna worden de vraagprijzen per m² GBO getoond.

Project	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1-kap	Vrijstaand	Appartement
De Componist	-	-	-	-	4.579
De Componist | Brix Real Estate BV	-	-	-	-	4.688
Kloosterpark Pannesheide | PBO investment	-	-	-	2.910	-
Nieuwe Gracht 14 woningen | HVG Real Estate B.V.	-	-	2.727	-	-
St Rochusstraat | SQL Pulchram group BV	3.567	3.663	-	-	-
St Rochusstraat/Graverstraat | SQL-Purchram Group BV	3.416	-	3.703	-	-
Teutelebroekstraat Kerkrade	-	-	-	-	-
Vlinderheide | Steenvlinder B.V.	-	-	-	-	1.988
Gemiddelde	**3.491**	**3.663**	**3.215**	**2.910**	**3.752**

Bron: NVM

Het project Vlinderheide betreft een klooster. Het gaat om een zelfbouwproject waarbij de kopers isoleren, binnenmuren plaatsen, badkamer en keuken etc. plaatsen[10]. Dit verklaart de relatief lage vraagprijs per m² GBO.

11.5. Beleggingsmarkt

Capital Value

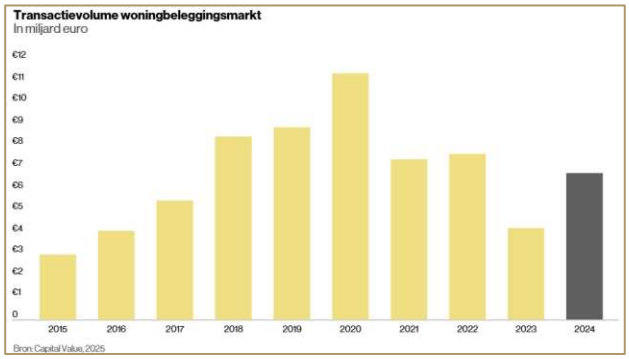
De woningbeleggingsmarkt herstelde in 2024 van de dip in 2023. Het transactievolume groeide met 59%. Particuliere beleggers met een uitpondstrategie waren zeer succesvol in het acquireren van bestaande huurwoningen. Ook investeringen van corporaties en institutionele beleggers in nieuwbouw huurwoningen namen fors toe. Voor 2025 wordt verwacht dat met name institutionele beleggers meer gaan investeren in huurwoningen. Zij hebben voor de komende jaren meer kapitaal beschikbaar dan in afgelopen jaren.

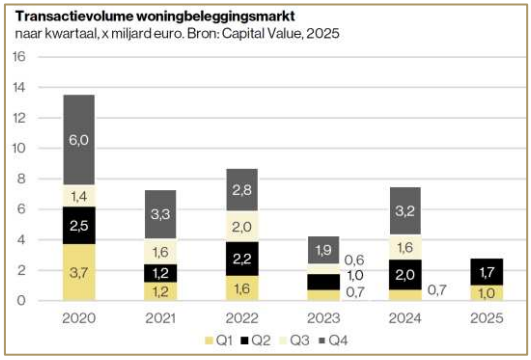
Na het sterk gedaalde transactievolume in 2023 laat de woningbeleggingsmarkt in 2024 een herstel zien. Het transactievolume kwam uit op 6,8 miljard euro, een groei van 59% ten opzichte van 2023. Belangrijke redenen voor het herstel zijn de dalende kapitaalmarktrente, de verwachting dat deze verder zal dalen, de duidelijkheid rondom de Wet Betaalbare Huur en het herstel van de koopwoningmarkt.

Door diverse dalingen in de rentetarieven van de ECB worden de kosten van geleend kapitaal langzaam lager, waardoor de lasten van beleggers die met vreemd vermogen investeren afnemen. De verwachting dat er in 2025 verdere renteverlagingen zullen volgen, voedt het vertrouwen in de markt. Daarnaast is er voor de langere termijn duidelijkheid ontstaan door de invoering van de Wet Betaalbare huur, hoewel er investeringen van Nederlandse institutionele beleggers kwamen mede door de invoering van de wet weer op gang en stegen met 41% ten opzichte van 2023.

Het herstel van de koopwoningmarkt in 2024 leidde ertoe dat met name particuliere beleggers met een uitpondstrategie succesvolle acquisities van bestaande portefeuilles deden. Mogelijk spelen ook de aangekondigde verlaging van de overdrachtsbelasting naar 8% per 2026 en de verworpen aanscherping van de earningsstrippingmaatregel hier een rol in.

[10] https://steenvlinder.nl/projecten/vlinderheide-kerkrade

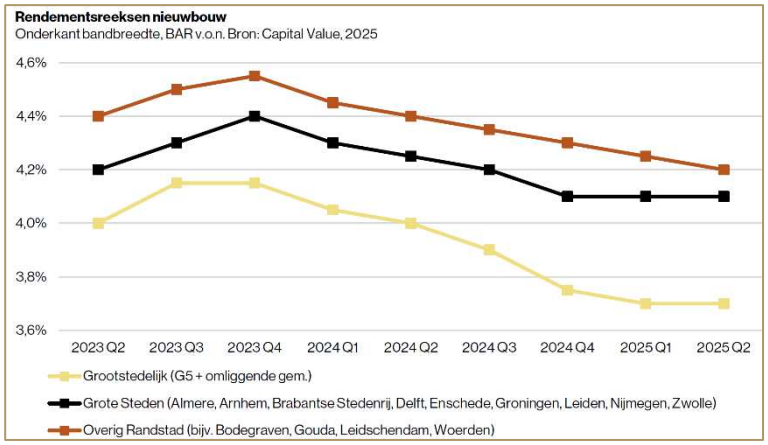




Bron: Capital Value.

De verbeterde marktomstandigheden in 2024 hebben een duidelijk effect op het beschikbare kapitaal onder institutionele beleggers. De duidelijkheid rondom regulering en stijgende vastgoedwaarden leiden ertoe dat institutionele beleggers meer kapitaal beschikbaar hebben dan in voorgaande jaren: 12,7 miljard euro voor de komende drie jaar. Daarmee wordt het beschikbare kapitaal van institutionele beleggers meer dan verdubbeld ten opzichte van vorig jaar, toen zij voor de komende drie jaar nog 5,4 miljard euro beschikbaar hadden.

De verwachting is dat de kapitaaldruk ertoe zal leiden dat institutionele beleggers meer en grotere acquisities zullen doen de komende jaren, en dat als gevolg van de concurrentie op met name de nieuwbouwmarkt de rendementen verder zullen dalen.



Bron: Capital Value.

Stivad

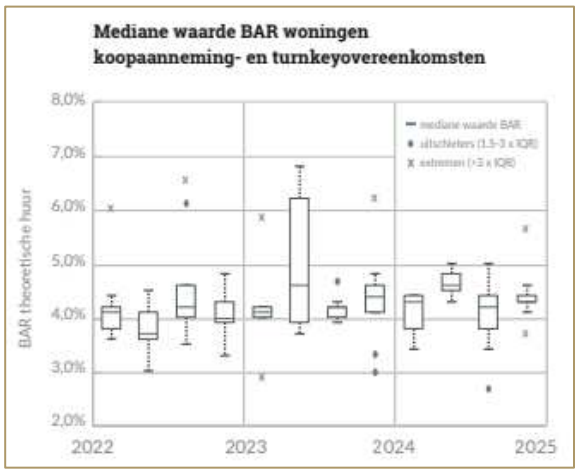
In 2024 kochten institutionele en particuliere beleggers op basis van leverdatum voor ruim 5,9 miljard euro aan woningcomplexen. Dit is een stijging met 40 procent tegenover 2023. Op basis van overeenkomstdatum ligt de stijging van het belegde vermogen in woningen in 2024 op 44 procent (4,6 miljard euro). Het aandeel van buitenlandse beleggers in Nederlandse woningbeleggingen liep in 2024 – net als in 2023 – sterk terug. In 2024 hadden buitenlandse beleggers een aandeel van 15 procent in het totaal van aangekochte Nederlandse woningcomplexen.

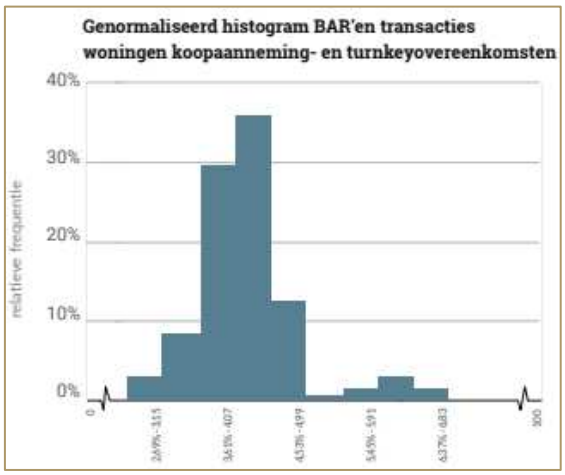
In 2023 lag dit percentage ook op 15 procent en in 2022 en 2021 op 17 en 19 procent. Daartegenover steeg het volume van door buitenlandse beleggers verkochte woningcomplexen in 2024 sterk, tot 18 procent van het woningbeleggingsvolume in 2024. In 2023 lag dit aandeel nog op 1 procent, in 2022 op 5 procent en in 2021 op 6 procent.

Toegenomen vertrouwen en stabiliteit op de woningmarkt vertaalde zich in 2024 naar een stijging van het aantal nieuwbouwwoningen dat door StiVAD-deelnemers is opgeleverd en waarvoor een overeenkomst werd getekend. Op basis van overeenkomstjaar steeg het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor in 2024 een koopaanneming- of turnkeyovereenkomst werd afgesloten met 67 procent. Dit is een trendbreuk met de drie voorafgaande jaren 2023, 2022 en 2021 waarin dit aantal jaar op jaar daalde. Op basis van leverdatum steeg het aantal nieuwbouwwoningen van StiVAD-deelnemers met 25 procent.

De mediane waarde van de brutoaanvangsrendementen op woningbeleggingen in Nederland - koopaanneming- en turnkeyovereenkomsten – steeg in 2024 op basis van leverdatum van 4,1 procent naar een niveau van 4,8 procent. Voor alle nieuwbouwtransacties -StiVAD-deelnemers én niet-StiVAD-deelnemers- lag de mediane BAR op 4,5 procent. De mediane BAR voor nieuwbouwwoningen -turnkey en koopaanneming- waarvoor in 2024 een overeenkomst werd getekend, lag gemiddeld op 4,5 procent.

De mediane waarde van brutoaanvangsrendementen op beleggingen in bestaande woningen uit de bouwjaren 1945 tot 2021 schommelden in de periode 2021 tot en met 2024 rond de 5 procent. In 2021: 5,4 procent, in 2022: 4,9 procent, in 2023: 5,4 procent en in 2024: 5 procent.





Bron: Stivad.

11.6. Referenties

Huurappartementen

Hierna worden huurtransacties getoond. Deze worden allen als slechter beoordeeld vanwege bouwjaar en energielabel.

Adres	Plaats	Transcatiedatum	Bouwjaar	Energielabel	m² GBO	Huurprijs / maand	Huurprijs / m² GBO / maand
St.Paulusstraat 5 B	Kerkrade	20-09-2024	1995	C	68	€ 1.200	€ 17,65
Bleijerheiderstraat 151	Kerkrade	07-07-2025	1970		57	€ 695	€ 12,19
Kloosterraderplein 122	Kerkrade	04-09-2025	1971	C	49	€ 695	€ 14,18
St.Pieterstraat 58	Kerkrade	31-05-2025	1925		65	€ 875	€ 13,46
Franciscanerstraat 61 A	Kerkrade	15-02-2025	1930	C	78	€ 950	€ 12,18

Huurtransacties appartementen

Achtereenvolgens komen de verschillende transacties aan bod.

St.Paulusstraat 5 B, 6463 ET Kerkrade

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 695,- p.m.
Transactieprijs: € 1.200,-
Transactieprijs per m²: € 17,65
Aanvaarding: Direct

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1995

Aangemeld: 29-08-2024
Afgemeld: 20-09-2024
Ondertekening akte: 20-09-2024
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 68 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Inhoud: 180 m³

Bleijerheiderstraat 151, 6462 AJ Kerkrade

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 695,- p.j.
Servicekosten: € 45,-
Transactieprijs: € 695,-
Transactieprijs per m²: € 12,19
Aanvaarding: Direct

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1970
Bouwperiode: 1960-1970

Aangemeld: 08-06-2025
Afgemeld: 07-07-2025
Ondertekening akte: 04-07-2025
Dagen op de markt: 27

Woonoppervlakte: 57 m²
Inhoud: 120 m³

Kloosterraderplein 122, 6461 CH Kerkrade

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 695,- p.m.
Servicekosten: € 69,-
Transactieprijs: € 695,-
Transactieprijs per m²: € 14,18
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1971

Aangemeld: 13-07-2025
Afgemeld: 04-09-2025
Ondertekening akte: 04-09-2025
Dagen op de markt: 54

Woonoppervlakte: 49 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m²
Overige inpandige ruimte: 8 m²
Inhoud: 160 m³

St.Pieterstraat 58, 6463 CV Kerkrade

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 875,- p.j.
Servicekosten: € 200,-
Transactieprijs: € 875,-
Transactieprijs per m²: € 13,46
Aanvaarding: Per datum 01-06-2025

Type: Appartement
Soort: Benedenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1925
Bouwperiode: 1906-1930

Aangemeld: 13-05-2025
Afgemeld: 31-05-2025
Ondertekening akte: 31-05-2025
Dagen op de markt: 19

Woonoppervlakte: 65 m²
Inhoud: 170 m³

Franciscanerstraat 61 A, 6462 CM Kerkrade

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 950,- p.m.
Transactieprijs: € 950,-
Transactieprijs per m²: € 12,18
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1930

Aangemeld: 04-12-2024
Afgemeld: 15-02-2025
Ondertekening akte: 14-02-2025
Dagen op de markt: 73

Woonoppervlakte: 78 m²
Inhoud: 180 m³

Beleggingen

De tabel hierna toont beleggingstransacties van huurwoningen. De BAR-en liggen in een bandbreedte tussen circa 4,0% en 4,60%.

Straatnaam + huisnummer	Plaats	Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label	Aantal woningen	m² GBO totaal	GBO / woning	Koopsom	Koopsom / woning	Theoretische huur	Huur / woning / maand	BAR von
Binnendongenstraat 2	Helmond	23-12-2022	2025		78	6.357	82	25.728.728	329.855	1.141.732	1.220	4,44%
Olympiaweg 1	Maastricht	14-6-2023	2025	A+++	253	10.879	43	55.800.000	220.553	2.217.731	730	3,97%
Venloseweg 21	Horst	6-12-2022	2023	A++	9	657	73	1.746.200	194.022	77.652	719	4,45%
Adelbert Van Scharnlaan 170	Maastricht	6-12-2022	2024	A	123	4.096	33	23.883.038	194.171	1.100.000	745	4,61%
Veemarkt 5	Horst	28-11-2022	2023	A++	12	756	63	2.546.900	212.242	98.064	681	3,85%
											Min	3,85%
											Max	4,61%
											Gemiddeld	4,26%
											Mediaan	4,44%

Transacties beleggingen.

Koopappartementen

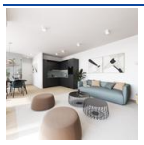
Hierna worden referentietransacties van koopappartementen getoond.

Adres	Plaats	Transcatiedatum	Bouwjaar	Energielabel	m² GBO	Koopsom	Koopsom / m² GBO
Type D	Kerkrade	25-04-2025	2025	A++	76	289.000	3.803
Type D	Kerkrade	25-04-2025	2025	A++	76	309.000	4.066
Type D	Kerkrade	25-04-2025	2025	A++	76	324.000	4.263
Type A1	Kerkrade	18-02-2025	2025	A++	76	399.000	5.250

Transacties koopappartementen.

Type D, 6461 AM Kerkrade

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 289.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 289.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.802,63
Aanvaarding: In overleg

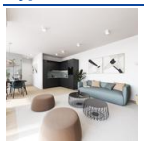
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 26-07-2024
Afgemeld: 25-04-2025
Ondertekening akte: 25-04-2025
Dagen op de markt: 274

Woonoppervlakte: 76 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 188 m³

Type D, 6461 AM Kerkrade

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 309.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 309.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.065,79
Aanvaarding: In overleg

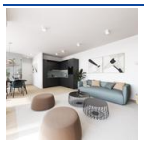
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 26-07-2024
Afgemeld: 25-04-2025
Ondertekening akte: 10-04-2025
Dagen op de markt: 259

Woonoppervlakte: 76 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 188 m³

Type D, 6461 AM Kerkrade

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 324.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 324.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.263,16
Aanvaarding: In overleg

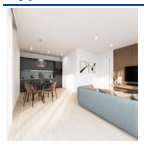
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 26-07-2024
Afgemeld: 25-04-2025
Ondertekening akte: 10-04-2025
Dagen op de markt: 259

Woonoppervlakte: 76 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 188 m³

Type A1, 6461 AM Kerkrade

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 399.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 399.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.250,-
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 26-07-2024
Afgemeld: 18-02-2025
Ondertekening akte: 18-02-2025
Dagen op de markt: 208

Woonoppervlakte: 76 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 50 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 175 m³

11.7. Huidig aanbod

Huurappartementen

St.Paulusstraat 5 A, 6463 ET Kerkrade — **Beschikbaar**



In verhuur genomen

Huurprijs: € 625,- p.m.
Prijs per m²: € 9,92
Aanvaarding: Direct

Type: Appartement
Soort: Benedenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1995

Aangemeld: 03-09-2025
Laatste wijziging: 03-09-2025
Dagen op de markt: 13

Woonoppervlakte: 63 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Inhoud: 180 m³

Burg.Savelberglaan 7 B, 6461 GL Kerkrade — **Beschikbaar**



In verhuur genomen

Huurprijs: € 650,- p.m.
Servicekosten: € 25,-
Prijs per m²: € 17,57
Aanvaarding: Direct

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1966
Bouwperiode: 1960-1970

Aangemeld: 19-08-2025
Laatste wijziging: 19-08-2025
Dagen op de markt: 28

Woonoppervlakte: 37 m²
Inhoud: 105 m³

Einderstraat 22 A, 6461 EP Kerkrade — **Beschikbaar**



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.300,- p.m.
Prijs per m²: € 7,65
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1901

Aangemeld: 08-09-2025
Laatste wijziging: 08-09-2025
Dagen op de markt: 8

Woonoppervlakte: 170 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 28 m²
Inhoud: 500 m³

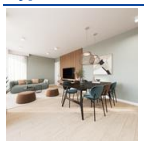
Koopappartementen

De tabel hierna toont het huidige aanbod van koopappartementen.

Adres	Plaats	Aangemeld sinds	Bouwjaar	Energielabel	m² GBO	Vraagprijs	Vraagprijs / m² GBO
Type C	Kerkrade	26-07-2024	2025	A++	59	225.000	3.814
Type C	Kerkrade	26-07-2024	2025	A++	59	239.000	4.051
Type E	Kerkrade	08-11-2024	2025	A++	55	251.000	4.564
Type B	Kerkrade	26-07-2024	2025	A+++	70	259.000	3.700
Type B	Kerkrade	08-11-2024	2025	A+++	70	259.000	3.700
Type B	Kerkrade	26-07-2024	2025	A+++	70	269.000	3.843
Type C	Kerkrade	08-11-2024	2025	A++	59	269.000	4.559
Type B	Kerkrade	26-07-2024	2025	A+++	70	290.000	4.143
Type D	Kerkrade	08-11-2024	2025	A++	76	309.000	4.066
Type B	Kerkrade	08-11-2024	2025	A++	70	315.000	4.500
Type A2	Kerkrade	08-11-2024	2025	A+++	70	325.000	4.643
Type H	Kerkrade	08-11-2024	2025	A++	73	386.000	5.288
Type A1	Kerkrade	08-11-2024	2025	A++	76	399.000	5.250

Koopappartementen aanbod

Type C, 6461 AM Kerkrade — **Onder optie**



In verkoop genomen

Koopsom: € 225.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 3.813,56
Aanvaarding: In overleg

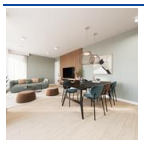
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 26-07-2024
Laatste wijziging: 25-04-2025
Dagen op de markt: 417

Woonoppervlakte: 59 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 154 m³

Type C, 6461 AM Kerkrade

Onder optie



In verkoop genomen

Koopsom: € 239.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.050,85
Aanvaarding: In overleg

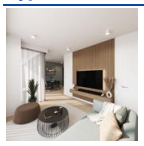
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 26-07-2024
Laatste wijziging: 30-07-2025
Dagen op de markt: 417

Woonoppervlakte: 59 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 154 m³

Type E, 6461 AM Kerkrade

Verkocht onder voorbehoud
(van 18-06-2025)



In verkoop genomen

Koopsom: € 251.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.563,64
Aanvaarding: In overleg

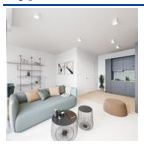
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 08-11-2024
Laatste wijziging: 18-06-2025
Dagen op de markt: 312

Woonoppervlakte: 55 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 170 m³

Type B, 6461 AM Kerkrade

Verkocht onder voorbehoud
(van 18-02-2025)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 259.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 3.700,-
Aanvaarding: In overleg

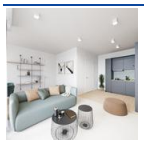
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 26-07-2024
Laatste wijziging: 18-02-2025
Dagen op de markt: 417

Woonoppervlakte: 70 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 172 m³

Type B, 6461 AM Kerkrade

Verkocht onder voorbehoud
(van 20-02-2025)



In verkoop genomen

Koopsom: € 259.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 3.700,-
Aanvaarding: In overleg

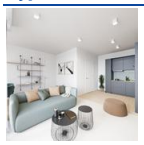
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 08-11-2024
Laatste wijziging: 20-02-2025
Dagen op de markt: 312

Woonoppervlakte: 70 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 215 m³

Type B, 6461 AM Kerkrade

Verkocht onder voorbehoud
(van 18-02-2025)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 269.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 3.842,86
Aanvaarding: In overleg

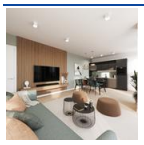
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 26-07-2024
Laatste wijziging: 18-02-2025
Dagen op de markt: 417

Woonoppervlakte: 70 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 172 m³

Type C, 6461 AM Kerkrade

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 269.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.559,32
Aanvaarding: In overleg

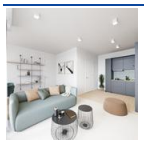
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 08-11-2024
Laatste wijziging: 08-11-2024
Dagen op de markt: 312

Woonoppervlakte: 59 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 180 m³

Type B, 6461 AM Kerkrade

Onder optie



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 290.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.142,86
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 26-07-2024
Laatste wijziging: 20-11-2024
Dagen op de markt: 417

Woonoppervlakte: 70 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 172 m³

Type D, 6461 AM Kerkrade

Verkocht onder voorbehoud
(van 10-04-2025 - 10-06-2025)



In verkoop genomen

Koopsom: € 309.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.065,79
Aanvaarding: In overleg

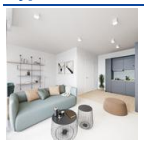
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 08-11-2024
Voorbehoud tot: 10-06-2025
Laatste wijziging: 10-04-2025
Dagen op de markt: 312

Woonoppervlakte: 76 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 235 m³

Type B, 6461 AM Kerkrade

Onder optie



In verkoop genomen

Koopsom: € 315.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.500,-
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 08-11-2024
Laatste wijziging: 23-07-2025
Dagen op de markt: 312

Woonoppervlakte: 70 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 215 m³

Type A2, 6461 AM Kerkrade

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 325.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.642,86
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 08-11-2024
Laatste wijziging: 08-11-2024
Dagen op de markt: 312

Woonoppervlakte: 70 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 215 m³

Type H, 6461 AM Kerkrade

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 386.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 5.287,67
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 08-11-2024
Laatste wijziging: 08-11-2024
Dagen op de markt: 312

Woonoppervlakte: 73 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²
Externe bergruimte: 23 m²
Inhoud: 225 m³

Type A1, 6461 AM Kerkrade

Verkocht onder voorbehoud
(van 10-02-2025)



In verkoop genomen

Koopsom: € 399.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 5.250,-
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 08-11-2024
Laatste wijziging: 20-02-2025
Dagen op de markt: 312

Woonoppervlakte: 76 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 50 m²
Inhoud: 235 m³

12. Marktsituatie en referenties supermarkten

12.1. Landelijke ontwikkeling

Eten en drinken zijn eerste levensbehoeften van een mens. Supermarkten voorzien in de dagelijkse behoeften van een consument. Supermarkten hebben een dominant aandeel in de voedselketen met minimaal 50% van alle omzet en grofweg 65-70% van alles wat we eten in termen van volume. In 2020 en 2021 zorgden de coronamaatregelen voor een enorme verschuiving van vraag en omzet van de out-of-home markt naar food retail. Supermarkten groeiden met minimaal 10% ten opzichte van 'voor corona'. Hoewel er ook formules waren die minder scoorden. Zo zagen discounters en kleine supermarkten hun marktaandeel onder druk staan. Consumenten kozen vaker voor de full-service supermarkten met een completer, luxer aanbod en grotere winkels, waar de anderhalvemeter-maatregelen beter te hanteren zijn.

De impact van de optelsom van de opstartende economie na corona en de oorlog in Oekraïne is dagelijks voelbaar in de samenleving. Dit ziet op tekorten in de aanvoerketens, alsmede forse prijsstijgingen die grotendeels worden gedreven vanuit de energiemarkt. Hiermee wordt ook de druk op de economische ontwikkelingen fors opgevoerd en wordt vooral de koopkracht van de consument in negatieve zin beïnvloedt.

Over het algemeen blijven de consumentenbestedingen op dit moment nog op peil. Voor een deel heeft dit te maken met het gegeven dat het inflatiecijfer een theoretisch getal betreft met maar beperkte raakvlakken in de portemonnee van de consument.

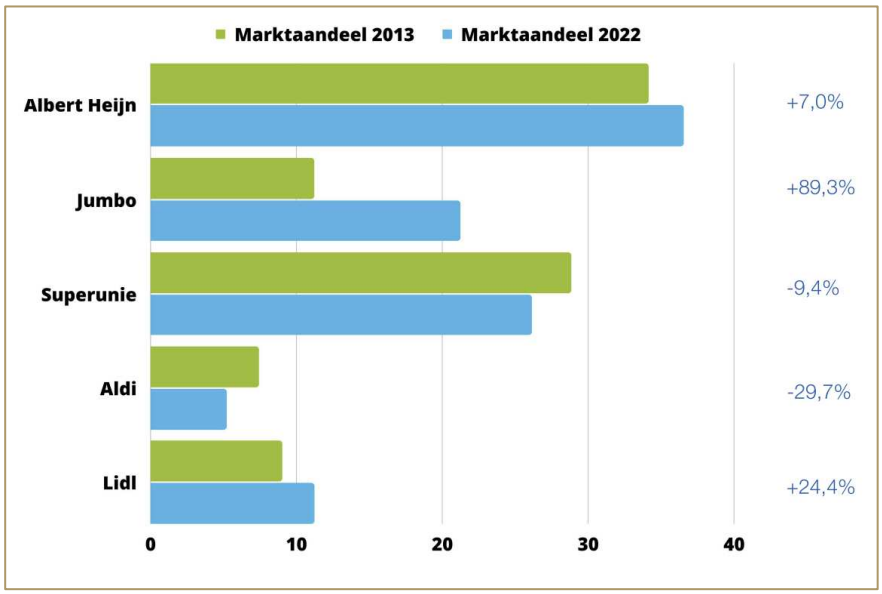
De bestedingen in supermarkten zien we daarbij wat teruglopen naar een niveau van net boven het niveau van 2019. Daarbij dient wel te worden opgetekend dat door de inflatiecijfers, de volumes meer onder druk staan dan de omzet. Voor de toekomst brengt dat meer onzekerheid met zich mee. De economische ontwikkelingen versterken deze onzekerheid, waarbij het woord recessie steeds vaker wordt gehoord. De economische werkelijkheid veranderd hoe dan ook door oplopende rentes welke het financiële systeem sterk beïnvloeden.

De afgelopen decennia hebben we gezien dat de supermarkt ook in tijden van crisis haar verdienmodel redelijk op peil weet te houden en de omzetontwikkeling ook in mindere economische tijden op een redelijk hoog niveau blijft.

De markt van supermarkten blijft een massamarkt waarbij schaalgrootte, efficiency en marketingkracht allesbepalende pijlers zijn voor succes en continuïteit. De franchisenemer is belangrijk voor een goede organisatie van de winkel en efficiënte operatie.

Tijdens de coronacrisis is de supermarkt een stabiele branche gebleken. Kijkend naar het marktaandeel in het jaar 2021 is volgens NielsenIQ het aandeel van Albert Heijn ten opzichte van 2020 met 0,9% gegroeid. Daarmee laat Albert Heijn de sterkste stijging zien en betreft het marktaandeel 35,9%. Deze groei hangt onder andere samen met de overname van 38 Deen-winkels, de uitrol van nieuwe locaties van Albert Heijn To go bij BP-tankstations en kantoorlocaties.

Nummer twee op de ranglijst, Jumbo, bestond in 2021 100 jaar. Ook zij hebben in 2021 wederom een groei van het marktaandeel laten zien van 21,5% in 2020 naar 21,8%, aldus NielsenIQ. Het marktaandeel van Lidl blijft ongeveer gelijk en Aldi verliest 0,3% marktaandeel. Ook Plus, Dirk en Jan Linders leverden marktaandeel in. Van de laatste twee ligt de oorzaak gedeeltelijk in de afwezigheid van een onlinekanaal. Daarnaast heeft Plus in september 2021 aangekondigd dat zij Coop hebben overgenomen. Hierdoor stijgt het marktaandeel van Plus in 2022 met +10%.



Bron: Marshoek.

Hierna zijn enkele uitsneden getoond uit de Benchmark supermarkten 2024, opgesteld door Marshoek B.V.

De omzet van de gemiddelde franchise supermarkt is afgenomen met 2,0% in 2024 ten opzichte van een jaar eerder. De totale supermarktbranche heeft een omzetdaling gerealiseerd van 1,0% (bron: Nielsen). Dit betekent dat de omzetontwikkeling van franchise supermarkten 1,0% achterblijft op de markt.

	2023	2024	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€100.000	€ 50.719	€ 46.436	91,6
Categorie B: gemiddelde weekomzet €100.000-€300.000	€ 217.081	€ 208.706	96,1
Categorie C: gemiddelde weekomzet >€300.000	€ 413.762	€ 412.628	99,7
Branchetotaal	**€ 269.981**	**€ 264.574**	**98,0**

Bron: Marshoek, 2025.

1.1 CONSUMENTENOMZET 2025

De omzet van de gemiddelde franchise supermarkt is in de eerste drie periodes van 2025 met 2,5% toegenomen ten opzichte van dezelfde drie periodes in 2024. De markt laat over de eerste drie periodes een stijging zien van circa 3,5%, welke volledig wordt verklaard door prijsstijgingen. Voor het gehele jaar 2025 is de raming dat de totale supermarktbranche een omzetstijging zal laten zien van circa 1,0% (bron: ING). Het wegvallen van tabaksomzet blijft de supermarktomzet tot de zomer wel drukken, maar hogere prijzen en een lichte stijging van verkoopvolumes bieden tegenwicht, aldus ING.

Consumentenomzet	2024	2025	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€100.000	40.333	40.054	99,3
Categorie B: gemiddelde weekomzet €100.000-€300.000	208.626	211.496	101,4
Categorie C: gemiddelde weekomzet >€300.000	398.465	411.976	103,4
Totaal	**252.994**	**260.279**	**102,9**

Bron: Marshoek, 2025.

2.7 KENGETALLEN

2.7.1 VLOERPRODUCTIVITEIT

Toelichting vloerproductiviteit:

De vloerproductiviteit is de omzet per vierkante meter verkoopvloeroppervlakte (VVO).

	2023	2024	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€100.000	€ 115	€ 105	91,6
Categorie B: gemiddelde weekomzet €100.000-€300.000	€ 193	€ 186	96,1
Categorie C: gemiddelde weekomzet >€300.000	€ 255	€ 255	99,7
Branchetotaal	**€ 224**	**€ 220**	**98,0**

Bron: Marshoek, 2025.

2.8 OMZETONTWIKKELING PER VVO-CATEGORIE

Normaliter wordt de benchmark gebaseerd op omzetcategorieën. Echter, het is eveneens interessant om te benchmarken op basis van de grootte van de winkels, uitgedrukt in VVO (verkoopvloeroppervlakte). Wederom zijn er vier categorieën opgesteld. In onderstaande tabel worden enkele KPI's gepresenteerd op basis van de vier VVO categorieën.

In onderstaande tabel is de consumentenomzet per VVO-categorie weergegeven.

	2023	2024	Index
<500 m2 VVO	€ 46.492	€ 42.463	91,3
500 - 1.000 m2 VVO	€ 165.378	€ 159.429	96,4
1.000 - 1.500 m2 VVO	€ 302.603	€ 299.390	98,9
>1.500 m2 VVO	€ 439.025	€ 431.791	98,4
Branchetotaal	**€ 269.981**	**€ 264.574**	**98,0**

In onderstaande tabel is de consumentenomzet per m² VVO weergegeven.

	2023	2024	Index
<500 m2 VVO	€ 129	€ 118	91,3
500 - 1.000 m2 VVO	€ 203	€ 196	96,4
1.000 - 1.500 m2 VVO	€ 235	€ 232	98,9
>1.500 m2 VVO	€ 216	€ 213	98,4
Branchetotaal	**€ 224**	**€ 220**	**98,0**

Bron: Marshoek, 2025.

3.1 BRUTOWINST

Toelichting brutowinst:

De gerealiseerde brutowinst wordt bepaald door de goederenomzet minus de inkoopwaarde van de omzet, onder aftrek van eventuele kortingen. Hierin is de geregistreerde derving en niet-zichtbare derving verwerkt.

In alle drie de categorieën is sprake van een positieve index. Deze stijging hangt grotendeels samen met het wegvallen van de tabaksverkoop halverwege het jaar. Doordat tabak een relatief lage marge kende, is het totale margebeeld in procenten verbeterd, in euro's is dit een ander verhaal.

	2023	2024	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€100.000	25,9%	28,0%	108,1
Categorie B: gemiddelde weekomzet €100.000-€300.000	25,0%	25,9%	103,5
Categorie C: gemiddelde weekomzet >€300.000	25,0%	26,0%	104,2
Branchetotaal	**25,0%**	**25,9%**	**104,0**

Bron: Marshoek, 2025.

1.3 BRUTOWINST 2025

Toelichting brutowinst:
De brutowinst wordt bepaald door de goederenomzet minus de inkoopwaarde van de omzet, onder aftrek van eventuele kortingen.

Brutowinst	2024	2025	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€100.000	31,5%	32,5%	103,4
Categorie B: gemiddelde weekomzet €100.000-€300.000	26,4%	26,9%	102,1
Categorie C: gemiddelde weekomzet >€300.000	26,7%	27,1%	101,5
Totaal	**26,9%**	**27,3%**	**101,5**

Bron: Marshoek, 2025.

3.3 NETTOMARGE

Toelichting nettomarge:
De nettomarge is de marge inclusief overige margecomponenten zoals (inkoop) bonussen, omzetcorrecties en marge-correcties. Ook de organisatiekosten (fees en verrekeningen) zijn hierin verwerkt.

	2023	2024	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€100.000	18,1%	20,1%	111,1
Categorie B: gemiddelde weekomzet €100.000-€300.000	16,5%	17,1%	103,7
Categorie C: gemiddelde weekomzet >€300.000	16,9%	17,6%	104,0
Branchetotaal	**16,7%**	**17,4%**	**104,3**

Bron: Marshoek, 2025.

6.1 ONTWIKKELING RESULTAAT

Toelichting genormaliseerd nettoresultaat:
Het nettoresultaat (voor belastingen en ondernemersbeloning) wordt uitgedrukt in procenten van de consumenten-omzet.

	2023	2024	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€100.000	0,9%	0,8%	87,9
Categorie B: gemiddelde weekomzet €100.000-€300.000	2,4%	2,4%	100,0
Categorie C: gemiddelde weekomzet >€300.000	3,3%	3,6%	109,0
Branchetotaal	**2,9%**	**3,1%**	**106,4**

Bron: Marshoek, 2025.

7.3 OMZETCATEGORIE C: > € 300.000

Omschrijving	Realisatie 2023		Budget 2024		Realisatie 2024		Index t.o.v. 2023	Index t.o.v. budget
	€	%	€	%	€	%		
Consumentenomzet	413.762	100,0%	413.041	100,0%	412.628	100,0%	99,7	99,9
Omzetbelasting	40.753	9,8%	39.867	9,7%	39.665	9,6%	97,3	99,5
Goederenomzet	**373.009**	**90,2%**	**373.174**	**90,3%**	**372.963**	**90,4%**	**100,0**	**99,9**
Inkopen	269.709	65,2%	266.073	64,4%	265.635	64,4%	98,8	99,9
Brutowinst	**103.300**	**25,0%**	**107.100**	**25,9%**	**107.328**	**26,0%**	**104,2**	**100,3**
Margecomponenten	326	0,1%	-150	0,0%	506	0,1%	155,6	-338,1
Organisatiekosten	33.756	8,2%	34.398	8,3%	35.367	8,6%	105,1	102,9
Netto marge	**69.870**	**16,9%**	**72.553**	**17,6%**	**72.467**	**17,6%**	**104,0**	**100,0**
Loonkosten	32.754	7,9%	33.642	8,1%	34.453	8,3%	105,5	102,5
Overige personeelskosten	1.501	0,4%	1.438	0,3%	1.423	0,3%	95,1	99,1
Totaal personeelskosten	**34.255**	**8,3%**	**35.080**	**8,5%**	**35.876**	**8,7%**	**105,0**	**102,4**
Dekkingsbijdrage	**35.616**	**8,6%**	**37.473**	**9,1%**	**36.591**	**8,9%**	**103,0**	**97,7**
Overige opbrengsten	-3.499	-0,8%	-2.588	-0,6%	-3.009	-0,7%	86,2	116,4
Huisvestingskosten	12.375	3,0%	12.508	3,0%	12.514	3,0%	101,4	100,1
Verkoopkosten	2.856	0,7%	2.748	0,7%	2.617	0,6%	91,9	95,3
Vervoerskosten	217	0,1%	280	0,1%	221	0,1%	102,3	79,1
Productiekosten	937	0,2%	890	0,2%	959	0,2%	102,6	107,9
Algemene kosten	2.802	0,7%	2.744	0,7%	2.994	0,7%	107,1	109,2
Afschrijvingskosten	5.604	1,4%	5.359	1,3%	5.333	1,3%	95,4	99,6
Rentekosten	729	0,2%	732	0,2%	621	0,2%	85,4	85,0
Totaal overige kosten	**25.520**	**6,2%**	**25.261**	**6,1%**	**25.259**	**6,1%**	**99,2**	**100,1**
Bruto resultaat	**13.594**	**3,3%**	**14.800**	**3,6%**	**14.342**	**3,5%**	**105,8**	**97,0**
Buitengewone baten en lasten	-147	0,0%	-246	-0,1%	-589	-0,1%	403,1	239,7
Netto resultaat	**13.741**	**3,3%**	**15.046**	**3,6%**	**14.931**	**3,6%**	**109,0**	**99,3**
EBITDA	**20.074**	**4,9%**	**21.137**	**5,1%**	**20.885**	**5,1%**	**104,3**	**98,9**

Bron: Marshoek, 2025.

12.2. Huurprijzen

Retailspecialist Marshoek maakt in de 'Benchmark 2024 Supermarkten' onderscheid naar verschillende categorieën. De tabel hierna toont de gemiddelde huurprijs per categorie voor de jaren 2023 en 2024. Hoe hoger de gemiddelde weekomzet, hoe hoger de gemiddelde huurprijs per m² vvo per jaar. Marshoek neem de volgende huurprijzen waar.

5.1 HUUR PER M² VVO

In onderstaande tabel wordt de huur in euro's per m² VVO gepresenteerd.

	2023	2024	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€100.000	€ 155	€ 163	105,5
Categorie B: gemiddelde weekomzet €100.000-€300.000	€ 241	€ 248	102,7
Categorie C: gemiddelde weekomzet >€300.000	€ 284	€ 298	104,8
Branchetotaal	**€ 259**	**€ 269**	**103,8**

Bron: Benchmark Supermarkten 2024 Marshoek

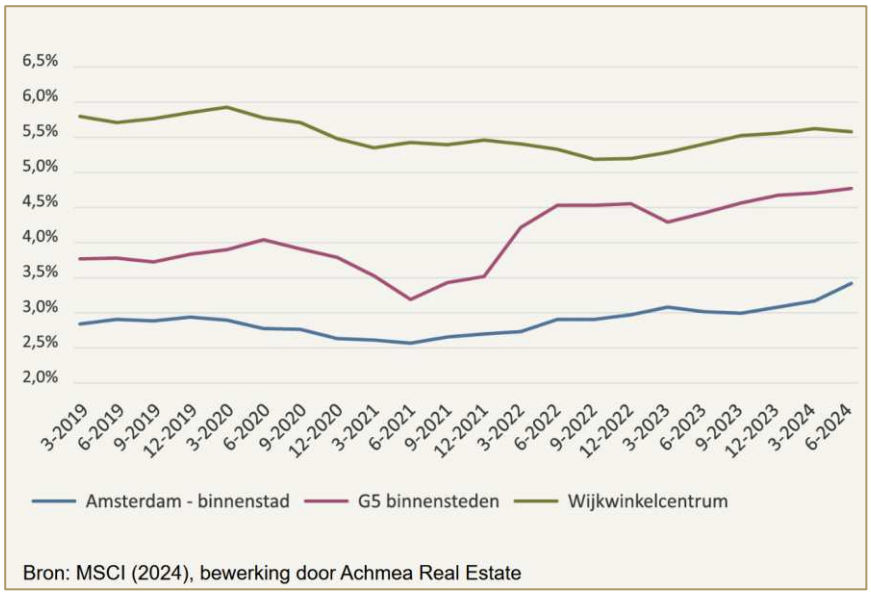
Bij supermarkten met een weekomzet van 100.000 tot 300.000 ligt de huur in 2024 op € 248,- per m² VVO per jaar. Bij een weekomzet van boven € 300.000,- gaat het om € 269,- per m² VVO per jaar.

12.3. Beleggingsmarkt

De afgelopen twee jaar stond de Nederlandse winkelvastgoedmarkt in het teken van herstel en verandering. Na zware tijden tijdens de pandemie, met leegstand en een sterke verschuiving naar online winkelen, keerden consumenten vanaf 2023 terug naar fysieke winkels.

Naast dat het succes van retailbeleggers afhankelijk is van de diverse mix van functies binnen het winkelgebied, goede bereikbaarheid en duurzaam pandbeheer vormt het bestedingspotentieel van de locatie een essentiële indicator voor het succes van een belegging in retailvastgoed. Dit potentieel weerspiegelt de bereidheid en het vermogen van consumenten in een bepaald gebied om goederen en diensten te kopen. Een hoog bestedingspotentieel vertaalt zich doorgaans in aantrekkelijke verdienkansen voor retailers en daarmee ook voor investeerders in retailvastgoed. Retailers zijn immers bereid hogere huurprijzen te betalen op locaties waar ze een hoge klantenstroom verwachten, wat resulteert in een toename van huurinkomsten voor vastgoedbezitters.

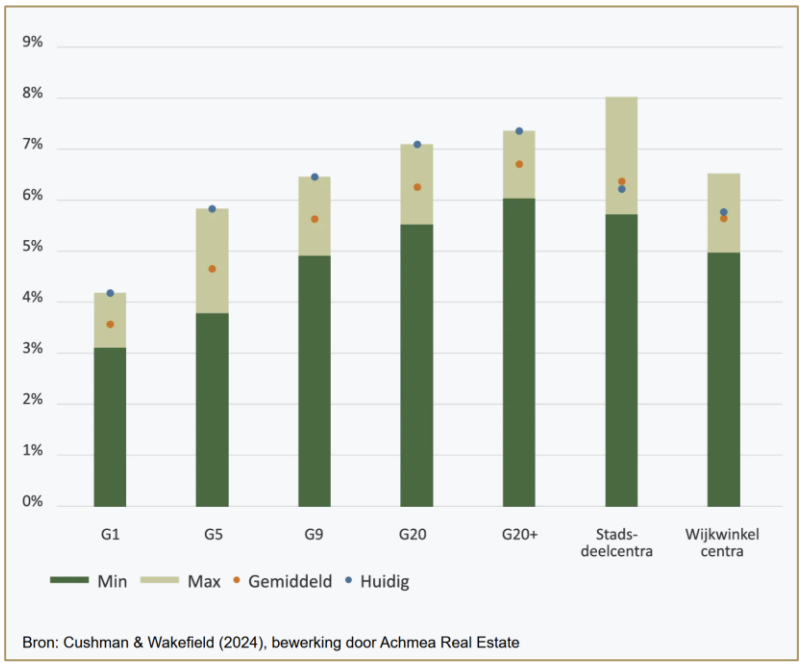
Ondanks eerdere dalingen in vastgoedwaarderingen, heeft retailvastgoed voor beleggers voordelen opgeleverd door stijgende directe rendementen.



Bron: Syntrus Achmea.

Er is momenteel een mismatch tussen vraag en aanbod, met name voor beleggers die zich richten op wijkwinkelcentra. Beleggingen zoals prime-supermarkten zijn schaars, echter wordt in dit segment wel het meeste beleggingsvolume verwacht. Institutionele beleggers richten zich hierbij vooral op prime-beleggingen die voldoen aan specifieke criteria, zoals goed presterende solitaire supermarkten of wijkwinkelcentra met sterke huurstromen uit supermarkt- of convenience-gerichte huurders en goede parkeervoorzieningen.

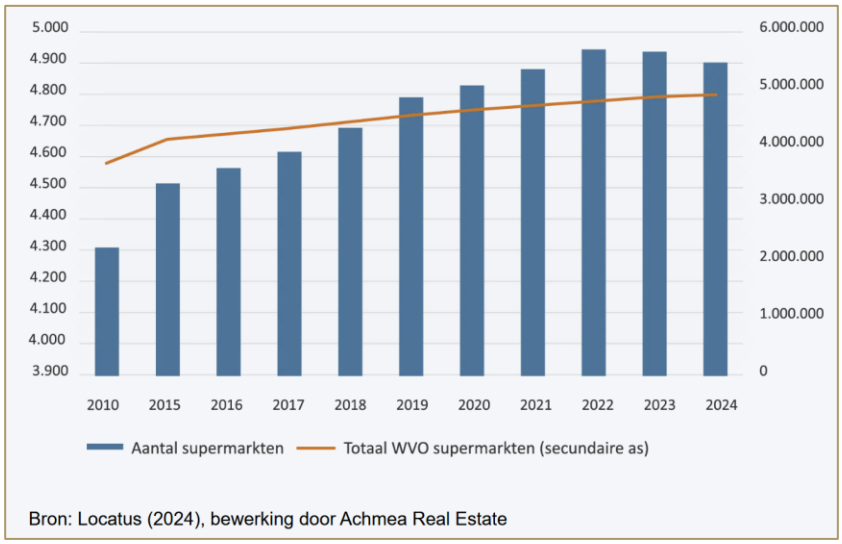
De consolidatie in het supermarktlandschap zal zich naar verwachting verder voortzetten. Rendabele supermarkten zullen blijven bestaan, terwijl minder rendabele locaties mogelijk een andere functie krijgen. Supermarkten moeten zich aanpassen aan gestegen kosten en schaalvoordelen realiseren om rendabel te blijven. Daarnaast zullen ze proberen huurverlagingen te bedingen bij contractverlengingen.

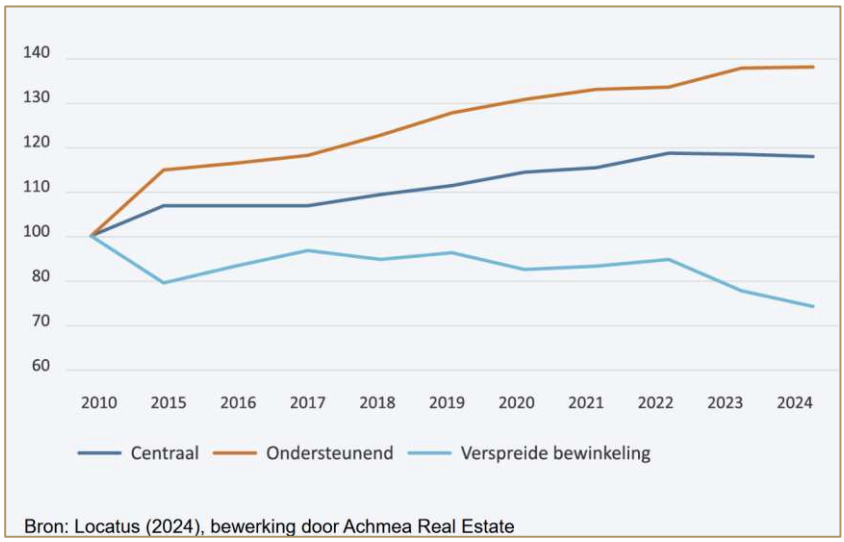


Bron: Syntrus Achmea.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen high streets, stadsdeelcentra en wijkwinkelcentra.

De coronapandemie heeft de rol van wijkwinkelcentra in de investeringsstrategie van beleggers versterkt, vooral door de stabiliteit die supermarkten en andere convenience winkels bieden. Deze sector is het afgelopen jaar het best presterende segment in de Nederlandse vastgoedmarkt, wat wijst op de veerkracht van wijkwinkelcentra. Supermarkten fungeren als ankers die niet alleen voor een constante bezoekersstroom zorgen, maar ook andere huurders aantrekken, zoals bakkers, drogisterijen en stomerijen.





Bron: Syntrus Achmea.

Voor beleggers betekent dit dat wijkwinkelcentra, met een solide verzorgingsgebied en een goed afgestemd aanbod, aantrekkelijke investeringsmogelijkheden blijven. De vraag naar kwalitatieve, goed gepositioneerde centra is groot, terwijl het aanbod beperkt blijft. Investeren in deze centra kan zorgen voor langdurige, stabiele rendementen, vooral wanneer het aanbod aansluit bij de behoeften van de lokale gemeenschap.

Supermarkten spelen in deze ontwikkeling een cruciale rol. De supermarktsector heeft bewezen relatief veerkrachtig te zijn, ondanks de recente economische uitdagingen. De stabiliteit die supermarkten bieden, zowel op het gebied van vastgoed als in de dagelijkse levensbehoeften van consumenten, maakt ze aantrekkelijk voor vastgoedbeleggers. De lange, geïndexeerde huurcontracten zorgen voor zekerheid in rendement, terwijl supermarkten zich blijven aanpassen aan de veranderende consumentbehoeften, zoals de vraag naar duurzaamheid, prijsbewustzijn en lokale producten.

Desondanks moeten vastgoedbeleggers alert blijven op onderpresterende supermarkten in hun portefeuille. Het is essentieel om de lokale marktomstandigheden goed te analyseren en te investeren in supermarkten die goed gepositioneerd zijn om te profiteren van de veranderende marktdynamiek. Daarnaast is het belangrijk om te investeren in supermarkten die zich aanpassen aan de opkomst van online boodschappen. Hoewel het marktaandeel van online boodschappen na een tijdelijke piek weer licht is gedaald, blijft het een relevante factor in de toekomst. Supermarkten die hun fysieke locaties optimaliseren door hun winkeloppervlak uit te breiden, kunnen een breder assortiment aanbieden en de winkelbeleving verbeteren, wat zowel voor consumenten als voor beleggers gunstig is.

Ten slotte zien we een verschuiving in de locatiekeuze van supermarkten. Ondersteunende winkelgebieden, zoals woonwijken en stads- of dorpscentra, blijven groeien vanwege hun bereikbaarheid en de hoge vraag naar dagelijkse benodigdheden. Daarentegen hebben perifere winkelcentra en randgebieden moeite om concurrerend te blijven door lagere bevolkingsdichtheid en beperkte bereikbaarheid.

Samenvattend, voor beleggers die op zoek zijn naar stabiliteit en toekomstgericht rendement, blijven wijkwinkelcentra en goed gepositioneerde supermarkten aantrekkelijke investeringen. Het zich aanpassen aan de lokale vraag, het optimaliseren van winkeloppervlaktes en het inspelen op veranderende consumentbehoeften zijn de sleutel tot succesvolle investeringen in deze sector.

12.4. Referenties huur supermarkten

De tabel hierna toont de referenties van verhuringen van supermarkten.

Adres	Plaats	Transcatiedatum	Bouwjaar	Energielabel	m² VVO	Huur / jaar	Huur / m² VVO / jaar
Wilgenpas 15	Renkum	22-2-2024	2010	A	1.710	305.638	178,74
Groeët Genhei 24	Heerlen	1-12-2023	2008	A	2.338	385.000	164,67
Ganzeweide 74	Heerlen	20-11-2023	2001	A	1.693	319.205	188,54

Huurtransacties supermarkten

Wilgenpas 15 Renkum

- Transactiedatum: 22-2-2024
- Bouwjaar: 2010
- Energielabel: A
- Oppervlakte VVO: 1.710
- Formule: Plus
- Transactiehuurprijs per jaar: € 305.638
- Transactiehuurprijs per m² VVO per jaar: € 178,74



Bron: Cyclomedia

Deze transactie wordt als beter dan het getaxeerde beoordeeld.

Groeët Genhei 24 Heerlen

- Transactiedatum: 1-12-2023
- Bouwjaar: 2008
- Energielabel: A
- Oppervlakte VVO: 2.338 m²
- Formule: Plus
- Transactiehuurprijs per jaar: € 385.000,-
- Transactiehuurprijs per m² VVO per jaar: € 164,67



Bron: Cyclomedia.

Deze transactie wordt als beter beoordeeld gelet op de locatie en het verzorgingsgebied.

Ganzeweide 74 Heerlen

- Transactiedatum: 20-11-2023
- Bouwjaar: 2001
- Energielabel: A
- Oppervlakte VVO: 1.693 m²
- Formule: Jumbo
- Transactiehuurprijs per jaar: € 319.205,-
- Transactiehuurprijs per m² VVO per jaar: € 188,54



Bron: Cyclomedia.

Deze transactie wordt als beter beoordeeld gelet op de locatie en het verzorgingsgebied.

12.5. Referenties koop supermarkten

De tabel hierna toont de referentietransacties van supermarkten.

Adres	Plaats	Transactiedatum	Bouwjaar	Energielabel	m² VVO	Koopsom	Koopsom / m²	HI	BAR HI
Denekamperstraat 5 A	Ootmarsum	16-apr-25	1993	A++	2.237,21	5.900.000	2.637,21	424.176	7,19%
Fenikshof 2	Nijmegen	1-4-2025	2012	A	4.175	14.150.000	3.389,22		
Molenweg 9-11	Nijmegen	1-2-2024	1997	A	2.100	7.440.000	3.542,86		
Zwaluwenburg 35	Deventer	21-jun-24	2017	A	1.404	3.400.000	2.421,65	253.109	7,44%
Wilgenpas 15	Renkum	23-2-2024	2011	A	1.710	4.720.000	2.760,23	305.638	6,48%
Westkade 48	Sas van Gent	5-1-2024	2023	A+++	2.200	6.300.000	2.863,64	376.110	5,97%
Heerlerbaan 239	Heerlen	1-6-2023	1977	A	2.606	5.750.000	2.206,45	409.975	7,13%

Referenties supermarkten

Denekamperstraat 5 A Ootmarsum

- Transactiedatum: 16 april 2025
- Bouwjaar: 1993

- Energielabel: A++
- Oppervlakte VVO: 2.237,21 m²
- Formule: Albert Heijn
- Koopsom: € 5.900.000,- k.k.
- Koopsom per m² VVO: 2.637,21
- Contracthuur: € 424.176,- (€ 189,- per m² VVO per jaar)
- Huurovereekomst expiratie: 31-12-2030
- BAR k.k. op contracthuur: 7,2%
- Verkoper: Grimberg Vastgoed BV
- Koper: (huurder): Becedo Vastgoed IX BV

Fenikshof 2 Nijmegen

- Transactiedatum: 1-4-2025
- Bouwjaar: 2012
- Energielabel: A
- Oppervlakte VVO: 4.175 m²
- Koopsom: € 14.150.000,-
- Koopsom per m² VVO: € 3.389,22
- Koper: Altera Retail Fund
- Omschrijving: winkels (Jumbo supermarkt, een Trekpleister en een bloemist) en parkeergelegenheid (100 parkeerplaatsen). De winkels bevinden zich ten westen van het kernwinkelgebied van Nijmegen in de buurt van Biezen.

Deze transactie wordt als veel beter beoordeeld.

Molenweg 9-11 Nijmegen

- Transactiedatum: 1-2-2024
- Bouwjaar: 1997
- Energielabel: A en BREEAM Very Good
- Oppervlakte VVO: 2.100
- Formules: Albert Heijn en Aldi
- Parkeerplaatsen: 70 stuks
- Koopsom: € 7.440.000,-
- Koopsom per m² VVO: € 3.542,86
- Omschrijving: Op 31 januari 2024 is A.J. Real Estate eigenaar geworden van een tweetal supermarkten gelegen aan Molenweg 9 en 11 te Nijmegen. In totaal hebben deze twee supermarkten samen een oppervlakte van circa 2.330 m² BVO. Het betreft de aankoop van een Albert Heijn en een Aldi supermarkt met 70 parkeerplaatsen, waar bezoekers kosteloos gebruik van kunnen maken. Het object beschikt over een van energielabel A en een BREAAM-certificaat ‘Good’. Daarnaast is het object voorzien van zonnepanelen.
- Koper: A.J. Real Estate B.V.

Deze transactie wordt als beter beoordeeld.

Zwaluwenburg 35 Deventer

- Transactiedatum: 21-6-2024
- Bouwjaar: 2017
- Energielabel: A
- Oppervlakte VVO: 1.404
- Formule: Plus

- Koopsom: € 3.400.000,-
- Koopsom per m² VVO: 2.422,-
- Contracthuur: € 253.109,- (€ 180,- per m² VVO)
- BAR k.k. op de contracthuur: 7,44%
- Verkoper: A.H.M. van Esch Holding B.V.
- Koper: IJsselborgh Real Estate B.V.



Bron: Cyclomedia.

Wilgenpas 15 Renkum

- Transactiedatum: 23-2-2024
- Bouwjaar: 2011
- Energielabel: A
- Oppervlakte VVO: 1710
- Formule: Plus
- Koopsom: € 4.720.000,-
- Koopsom per m² VVO: € 2.760,-
- Contracthuur: € 305.638 (€ 179,- per m² VVO per jaar)
- BAR k.k. op de contracthuur: 6,48%
- Verkoper: Strada Vastgoed Renkum B.V.
- Koper: Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.



Bron: Cyclomedia.

Westkade 48 Sas van Gent

- Transactiedatum: 5-1-2024
- Bouwjaar: 2023
- Energielabel: A+++

- Oppervlakte VVO: 2.200
- Oppervlakte perceel: 8.314 m²
- Formule: Albert Heijn
- Koopsom: 6.300.000 vrij op naam (nieuwbouw)
- Koopsom per m² VVO: € 2.864 vrij op naam (nieuwbouw)
- Contracthuur: € 376.110 (€ 171,- per m² VVO per jaar)
- BAR k.k. op de contracthuur: 5,97%
- Verkoper: De Nijs Beheer B.V.
- Koper: Altera Vastgoed NV



Bron: Cyclomedia

Deze transactie wordt als beter beoordeeld

<u>Heerlerbaan 239 Heerlen</u>

- Transactiedatum: 1-6-2023
- Bouwjaar: 1977
- Energielabel: A
- Oppervlakte VVO: 2.606 m²
- Perceeloppervlakte: 5.535 m²
- Formule: Plus
- Koopsom: € 5.750.000 kosten koper
- Koopsom per m² VVO: € 2.206,-
- Contracthuur: € 409.975,- (€ 157,- per m² VVO per jaar)
- BAR k.k. op de contracthuur: 7,13%



Bron: Cyclomedia

12.6. Referenties bouwgrond

Kloetenseweg 58-70 Winterswijk

Op 15 augustus 2025 vond de levering plaats van een perceel bouwterrein plaatselijk bekend Kloetenseweg 58-70 te Winterswijk. Het perceel bouwterrein voorziet in de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit een commerciële ruimte (supermarkt) met logistieke ruimte en achtentwintig (28) woonappartementen (bestemd voor middeldure huur). Het gaat om de volgende kadastrale percelen:

- Gemeente Winterswijk, sectie I nummer 16276 (1.714 m²)
- Gemeente Winterswijk, sectie I nummer 16271 (310 m²)



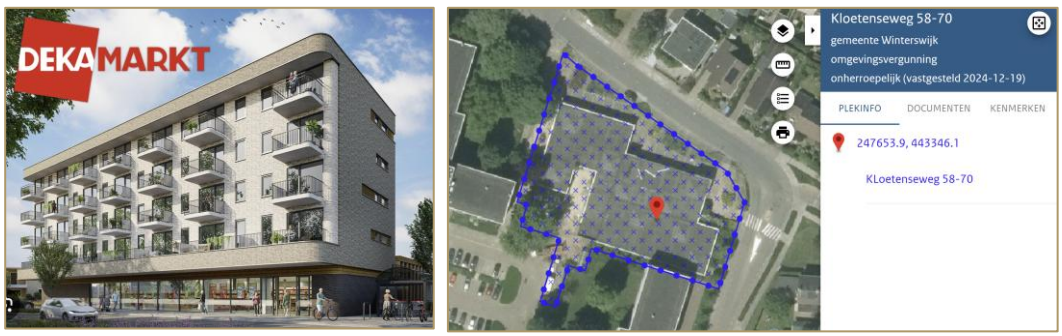
Bron: kadastralekaart.com.

Er is sprake van nieuwbouw. De koopsom (gescheiden-koopaanneming) is als volgt opgebouwd:

Onderdeel	Grond + planontwikkeling (excl. BTW)	Aanneemsom (exl. BTW)	Totaal (excl. BTW)
Woonappartementen	€ 1.453.512,-	€ 4.360.537,-	€ 5.814.050,-
Supermarkt	€ 1.178.750,-	€ 3.536.250,-	€ 4.715.000,-
Totaal	**€ 2.632.262,-**	**€ 7.896.787,-**	**€ 10.529.050,-**

Opbouw gescheiden-koopaanneming

Verkoper is Blink B.V. en de koper is Orangevast B.V. Hierna wordt een afbeelding van de nieuwbouw getoond. Op de locatie stond een voormalige supermarkt (1.200 m²) met cafetaria (500 m²).



Bron: De Gelderlander.

De supermarkt heeft een oppervlakte van circa 1.500 m² BVO, zo blijkt uit de vergunning.

De koopsom voor de gronden van de supermarkt, inclusief plankosten, bedraagt € 969,- exclusief BTW per m².

Vulcanusweg 1 / Zutphensestraat 163 te Brummen

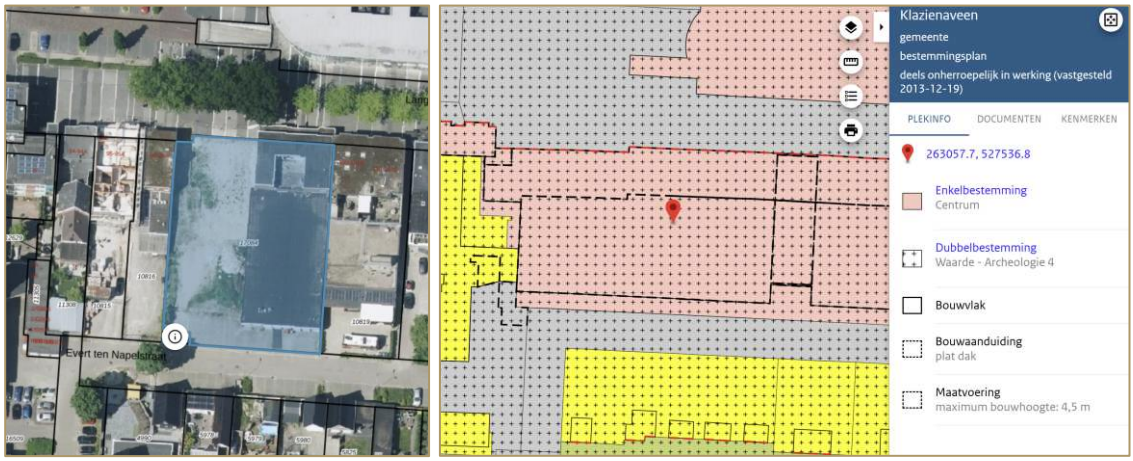
Op 8 februari 2022 verkocht Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. een perceel bouwterrein aan Aldi Vastgoed B.V. Het gaat om het perceel kadastraal bekend gemeente Brummen, sectie E, perceelnummer 4382 met een oppervlakte van 5.534 m². De koopsom bedraagt € 2.057.416,66. Dit komt overeen met € 371,- per m² kavel. Volgens het BAG heeft het gebouw een netto oppervlakte van 1.473 m². Uitgaande van een bruto oppervlakte van 1.550 m² BVO gaat het om een koopsom van € 1.327,- exclusief BTW per m² BVO.



Bron: kadastralekaart.com.

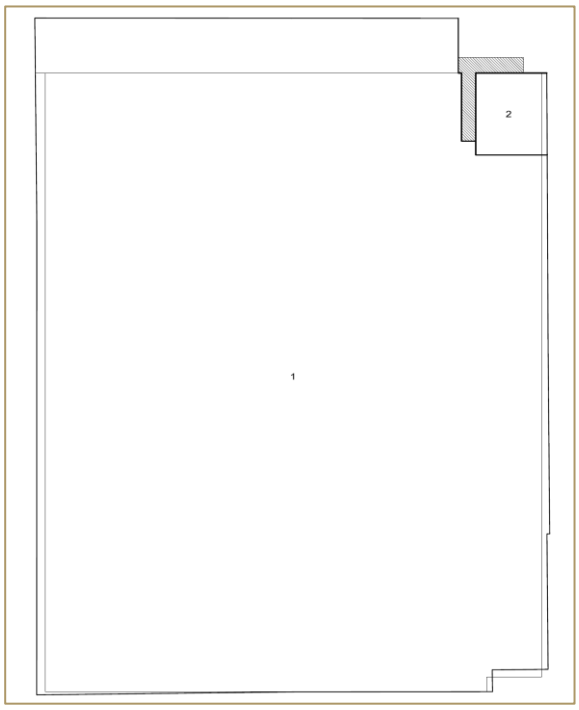
Langestraat 97 en 98 Klazienaveen

Op 2 mei 2024 vond de levering plaats van het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het bedrijfsgedeelte op de begane grond, parkeerplaatsen in de kelder en bedrijfsgedeelte op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als 7891 GG Klazienaveen, Langestraat 97 en 98, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie I, complexaanduiding 17085-A, appartementsindex 1; uitmakende het een/tweede (1/2e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex met bedrijfsgedeelte, parkeerkelder, negen woonappartementen, trappenhuis, lift, onder en bijgelegen grond.

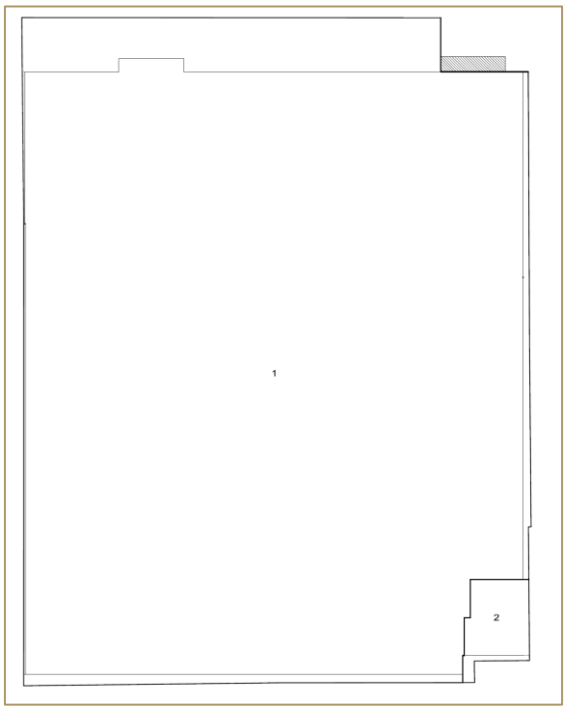


Bron: www.kadastralekaart.com.

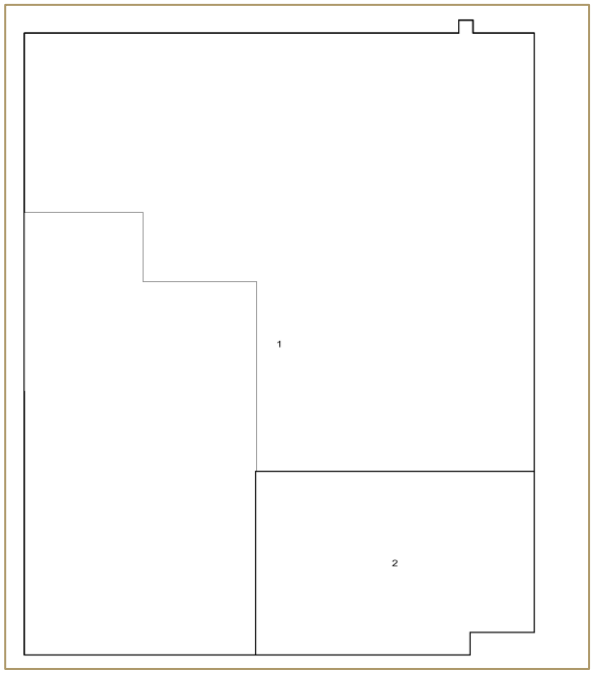
Hierna worden de splitsingstekeningen getoond.



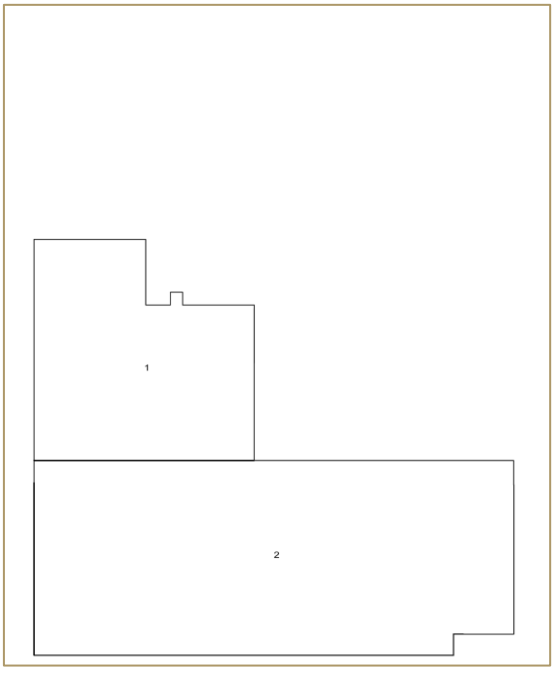
Kelder



Begane grond



1e verdieping



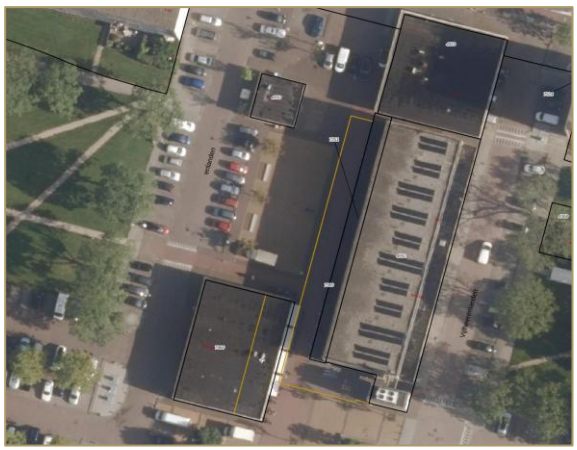
2e verdieping

De koopsom bedroeg € 6.300.000,- exclusief BTW.

De verkoper was Langestraat B.V. en de koper was Konst Vastgoed Klazienaveen B.V.

<u>Vianen</u>
Op 7 februari 2025 vond de levering plaats van gronden nabij de Vijfheerenlanden 544-547 in Vianen, kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie B, nummers 7969 (350 m²), 7967 (152 m²) en 4550 (83 m²). In totaal gaat het om een oppervlakte van 585 m². De koopsom bedroeg € 328.000,-.

De koopsom komt overeen met € 560,- per m². De koper was Aldi Vastgoed B.V. en de verkoper de Gemeente Vijfheerenlanden.



Bron: kadastralekaart.com.

Schermerhoek 507-521 Capelle aan den IJssel

Op 21 februari 2025 vond de levering plaats van perceel bouwterrein, gelegen aan en nabij de Schermerhoek 507-521 in Capelle aan den IJssel en kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel sectie C nummer 8397 (3.144 m²). De koopsom bedroeg € 740.327,- exclusief BTW. De koopprijs is gesteld op € 235,- per m² perceel. De verkoper is de gemeente Capelle aan den IJssel en de koper is Lidl Nederland GMBH. Eerder, per oktober 2017 kocht Lidl Nederland de (voormalige) showroom/garage met ondergrond van NSI voor € 883.495,-.



Bron: www.kadastralekaart.com.

13. Marktsituatie en referenties bouwkosten

13.1. Algemeen

Bandbreedte bouwkosten

De hoogte van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen is afhankelijk van een aantal factoren:

- De beukmaat
- De woningdiepte
- Het woningtype
- Het aantal bouwlagen
- Het bouwmateriaal
- De dakvorm
- Draagkracht van de grond
- Architectonische uitvoering
- Afwerkingsniveau
- Energieprestatie en duurzaamheidsmaatregelen
- Bouwplaats
- Het aantal woningen dat gerealiseerd wordt (schaal)
- Geluidswerende maatregelen

13.2. Referenties



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)

Sober gedetailleerde woningen met kleine buitenruimte. Gebruik van eenvoudige materialen en centrale installatietechniek. Gasloos met collectieve warmtevoorziening.

Locatie: Limburg | Kerkrade | Kerkrade

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.445,-	€ 1.309,-	€ 1.869,-
Bouwkosten / BIH	€ 490,-	€ 453,-	€ 603,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.617,-	€ 1.389,-	€ 2.317,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,57
Gevel open	41 %	37 %	46 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 83,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025 (provincie Limburg).



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Sociale huurwoningen (tot 8 lagen) *Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)*

Sociale huurwoningen (tot 8 lagen)

Sober gedetailleerde woningen met kleine buitenruimte, gestapeld tot 8 lagen. Gebruik van eenvoudige materialen, centrale installatietechniek, sobere liftinstallatie. Gasloos met collectieve warmtevoorziening.

Locatie: Limburg › Kerkrade › Kerkrade

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.557,-	€ 1.415,-	€ 2.068,-
Bouwkosten / BIH	€ 512,-	€ 474,-	€ 647,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.737,-	€ 1.502,-	€ 2.525,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,74	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	51 %
Inhoud / BVO	3,04	2,98	3,20
GO / BVO	0,76	0,76	0,76

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 95,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025 (provincie Limburg).



Home » Kengetallen » Winkel- / Horecafunctie » Supermarkt (buurtniveau) *Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)*

Supermarkt (buurtniveau)

Eenvoudig enkellaags winkelpand. Lichte stalen constructie met een gevel van sandwichpanelen. Een deel is afgeschermd voor magazijn en kantine. Laad- en losruimte aan de achterzijde van het gebouw (buiten). Casco opgeleverd, zonder installaties.

Locatie: Limburg › Kerkrade › Kerkrade

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 755,-	€ 704,-	€ 889,-
Bouwkosten / BIH	€ 186,-	€ 177,-	€ 215,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.154,-	€ 1.038,-	€ 1.415,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,65	0,63	0,66
Gevel open	24 %	20 %	28 %
Inhoud / BVO	4,05	3,97	4,13
GO / BVO	0,95	0,95	0,95
VVO / BVO	0,95	0,95	0,95

Prijsinvloeden		
Fundering op staal	- 25,-	/ BVO
Basis inbouwpakket	+ 442,-	/ BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 24,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025 (provincie Limburg).



Home » Kengetallen » Winkel- / Horecafunctie » Winkelstraat met bovenwoningen

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Winkelstraat met bovenwoningen

Winkelgebied met winkels op begane grond en gestapelde woningen tot vier lagen. Winkels dieper dan de woningen. Opgangen met portiek en galerij aan achterzijde. Winkels worden casco opgeleverd met basisinstallaties. Woningen gasloos met individuele warmtepompen.

Locatie: Limburg › Kerkrade › Kerkrade ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.508,-	€ 1.329,-	€ 1.912,-
Bouwkosten / BIH	€ 480,-	€ 436,-	€ 585,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.691,-	€ 1.493,-	€ 2.130,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,57	0,61
Gevel open	48 %	43 %	52 %
Inhoud / BVO	3,14	3,05	3,27
GO / BVO	0,93	0,93	0,93
VVO / BVO	0,88	0,88	0,88

Prijsinvloeden		
Moeilijk bereikbaar	+ 49,-	/ BVO
Fundering op staal	- 23,-	/ BVO
WTW in woningen	+ 21,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025 (provincie Limburg).

13.3. Bijkomende kosten

De volgende percentages voor bijkomende kosten, als opslag op de bouwkosten, worden als marktconform beschouwd.

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699) WONINGBOUW Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien		BASIS	LAAG	HOOG
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever			
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM	PM
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	9,8%	6,7%	17,3%
1	Proces-/projectmanagement	1,5%	1,3%	2,2%
2	Programma van Eisen	-	-	0,2%
3	Architect	3,0%	2,5%	5,5%
4	Directievoering & Toezicht	1,5%	1,0%	2,0%
5	Constructeur	0,8%	0,5%	1,6%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,3%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	0,3%	0,8%
8	Adviseur installaties	1,0%	0,5%	1,5%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM	PM
10	Opmeting van het terrein	-	-	0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen	-	-	0,3%
12	Bouwkostendeskundige	0,5%	0,3%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%	-	0,5
14	Juridisch advies	PM	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%	-	0,5%
16	Duurzaamheid: assessment	-	-	0,3%
C	Aansluitkosten	3,3%	2,1%	5,0%
1	Net-aansluitingen werktuigbouwkundig - riolering & water	0,4%	0,3%	0,8%
2	Bijdrage aansluitkosten (BAK) stadsverwarming of WKO *Let op: BAK alleen indien van toepassing*	2,5%	1,5%	3,5%
3	Net-aansluitingen elektrotechnisch	0,4%	0,3%	0,7%
D	Heffingen	2,0%	1,0%	5,0%
1	Leges bouwaanvraag	2,0%	1,0%	5,0%
2	Precario	PM	PM	PM
E	Verzekeringen	-		
1	CAR	incl.	incl.	incl.
2	WA	incl.	incl.	incl.
F	Risicoverrekening	-	-	-
1	Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	PM	PM	PM
2	Verrekening van loon- en prijsstijgingen tijdens bouw	PM	PM	PM
3	Afkoop van overige risico's	PM	PM	PM
4	Risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	PM	PM	PM
G	Kunst	-	-	-
1	Kunst	PM	PM	PM
H	Ontwikkelaarskosten	7,3%	3,5%	18,5%
1	Bemiddeling en coördinatie	PM	PM	PM
2	Algemene kosten ontwikkeling	4,0%	1,5%	8,0%
3	Promotiekosten (project)	0,3%	-	0,5%
4	Verkooprisico	3,0%	2,0%	10,0%
I	Verkoopkosten	1,2%	1,2%	2,7%
1	Verkoopbrochure	0,2%	0,2%	0,7%
2	Makelaarskosten	0,5%	0,5%	1,2%
3	Notariskosten	0,5%	0,5%	0,8%
4	Splitsingsakte	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		23,6%	14,5%	48,5%

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025.

In bovenstaande tabel zijn rentekosten tevens opgenomen, alsmede Algemene Kosten (AK) projectontwikkeling.

13.4. Algemene kosten

Onder Algemene kosten worden de kosten verstaan die dienen ter dekking van de kosten die het apparaat van de ontwikkelaar maakt. Denk hierbij aan de kosten van huisvesting, directie, ontwikkelmanagers, secretariaat, acquisitie, ontwikkelingskosten et cetera.

In de NEN 2634 vallen onder de algemene bedrijfskosten alle kosten die een ontwikkelaar aan het bouwproject toerekent en die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voorbeelden hiervan zijn kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratief personeel.

Het Economisch Instituut voor de Bouw omschrijft Algemene kosten als volgt:

> *"Algemene kosten zijn kosten, die op grond van het ontbreken van een (duidelijk) oorzakelijk verband met de afzonderlijke werken, dan wel uit overwegingen van praktische doelmatigheid, niet (direct noch indirect) aan de afzonderlijke werken worden toegerekend. Het zijn dus kosten die niet direct samenhangen met werken."*

Een percentage voor Algemene Kosten (AK) van 4,0% over de bouwkosten en bijkomende kosten wordt door ons als marktconform beschouwd.

13.5. Winst en risico

Onder Winstpercentage verstaan we de vergoeding die de ontwikkelaar toekomt als winst bovenop de reguliere kosten. Het is feitelijk de vergoeding voor het risico dat de ontwikkelaar loopt. Het bedrag dat een ontwikkelaar doorberekent in de prijs hangt af van de project specifieke omstandigheden zoals:

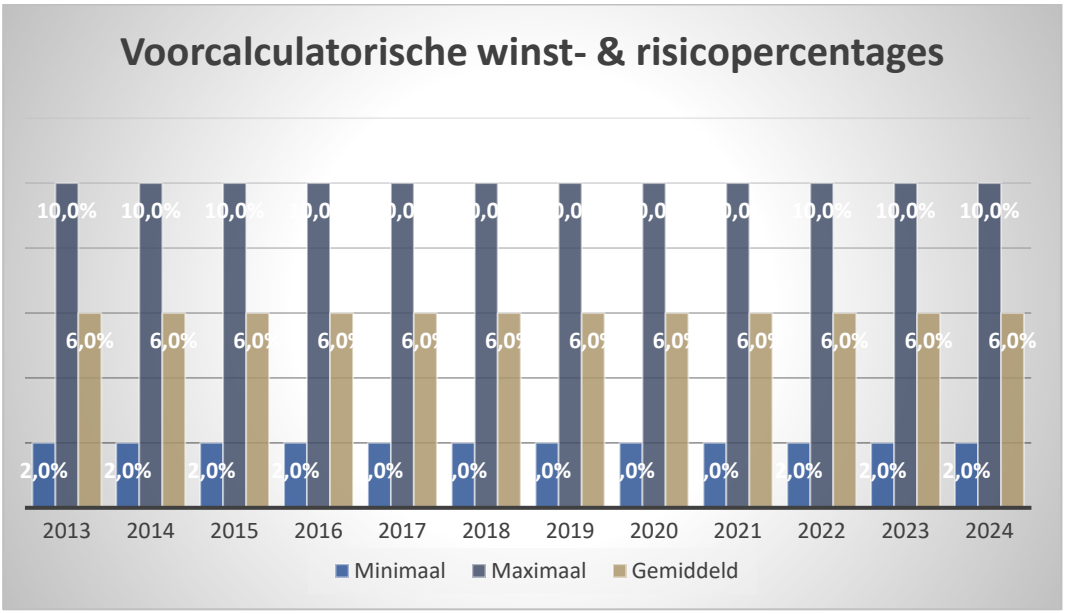
- De omvang, (aan)looptijd en complexiteit van een project.
- Het aantal deelnemende partijen, de samenwerkingsvorm en de verdeling van verantwoordelijkheden.
- De risico's die een ontwikkelaar loopt in een project (bijvoorbeeld afzetrisico of een moeilijk bereikbare bouwlocatie).
- De seriematigheid en repetitie in een bouwproject.
- De hoogte van voorinvesteringen.
- Locatiekenmerken en de lokale afzetmarkt.

Het Kengetallen Kompas voor Bouwkosten, uitgegeven door CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot (2024) geeft jaarlijks cijfers uit voor een bandbreedte van bouwkosten die kunnen worden gehanteerd voor diverse vastgoedtypen en de ontwikkeling daarvan. Hierbij wordt sinds 2013 winst en risico opgenomen als een percentage, dat berekend wordt over de totale te verwachten netto opbrengsten.

In de onderstaande grafiek is de te hanteren bandbreedte van de afgelopen jaren weergeven van het winst- en risicopercentage. Opvallend is dat deze gelijk is voor de jaren 2013 tot en met 2024.

Dit betekent dat een gemiddelde opstalexploitatie (voorcalculatorisch) volgens CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot binnen deze bandbreedte zal vallen.

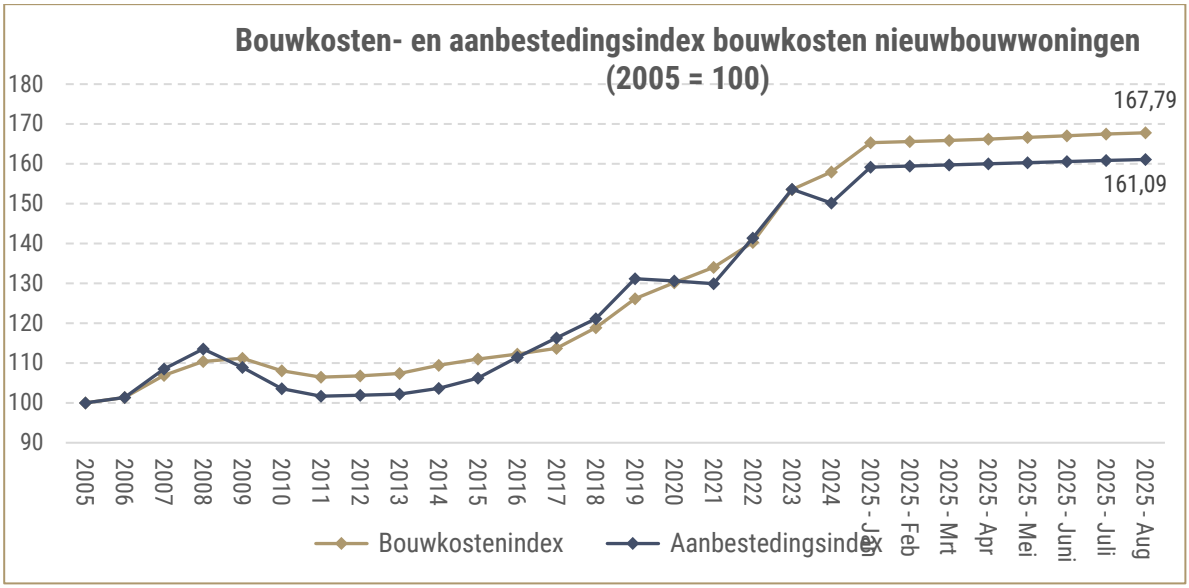
Een inschatting van het te lopen risico tijdens de ontwikkeling van een project, met bijbehorende projectspecifieke kenmerken, kan zorgen voor het hanteren van een hoger of lager percentage.



Voorcalculatorische winst- & risicopercentages. Bron: CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot, 2024.

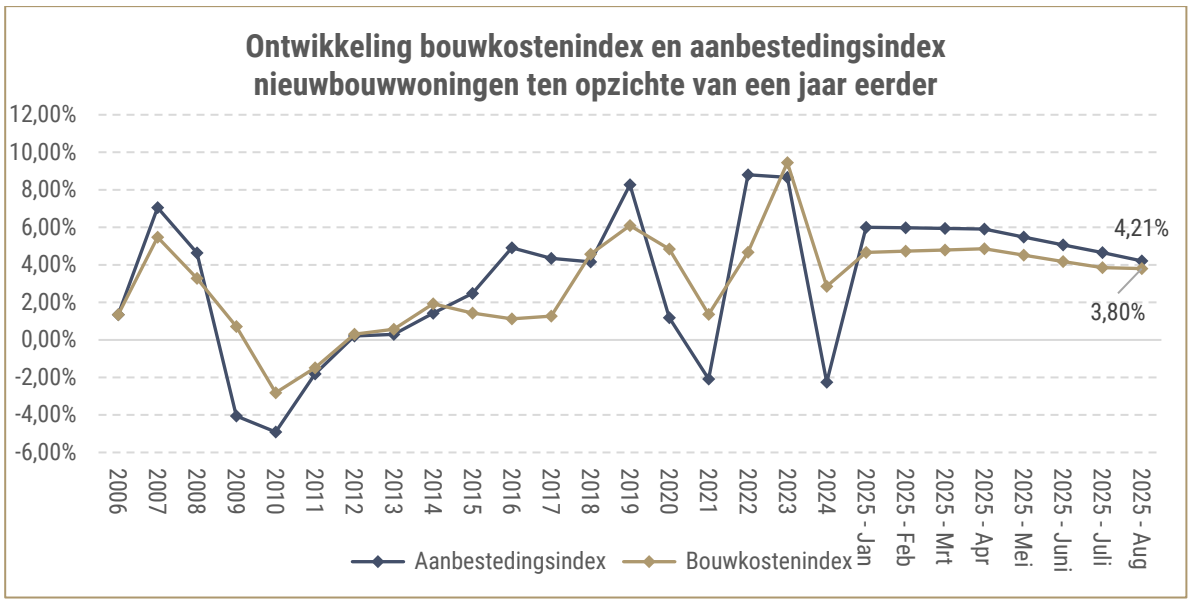
13.6. Ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen

Wij raadpleegden de input- en outputindex van Kengetallenkompas Bouwkosten 2025, om de ontwikkeling van de gemiddelde bouwkosten van nieuwbouwwoningen te analyseren. De inputindex geeft aan hoe in de loop der tijd de bouwkosten zich ontwikkelen bezien vanuit de loon- en materiaalkosten. De loon- en materiaalkosten tellen elk voor circa 50% mee in de index en deze index geeft daarmee weer hoe de kosten van de kale aanneemsom zich ontwikkelen. Naast deze aanneemsom rekenen aannemers zogenaamde staartkosten door. Dit zijn de opslagen uit de kale bouwsom voor AK (algemene bedrijfskosten) en winst en risico. Deze staartkosten komen tot uitdrukking in de outputindex, ook wel de aanbestedingsindex genoemd. Navolgend figuur geeft de input– en outputindex van de ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen weer (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025).



Input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de bouwkosten (bouwkostenindex en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025.

De aanbestedingsindex voor nieuwbouwwoningen is het afgelopen jaar gestegen. In augustus 2025 lag de aanbestedingsindex circa 4,2% hoger dan in augustus 2024.

14. Grondprijzen sociale huurwoningen

14.1. Benchmark

Voor de benadering van de grondprijzen van sociale woningen is onder andere gebruik gemaakt van de 'Benchmark grondprijzen sociale huurwoningen 2024'. De mediane grondprijs voor eengezinswoningen in de sociale huursector is € 22.500 per woning.

	Aantal Gemeenten	Grondprijs Lib. grens (€)	Grondprijs Hoge aftop (€)
Per woning	130	22.500	20.900
Per m2 kavel	65	201	

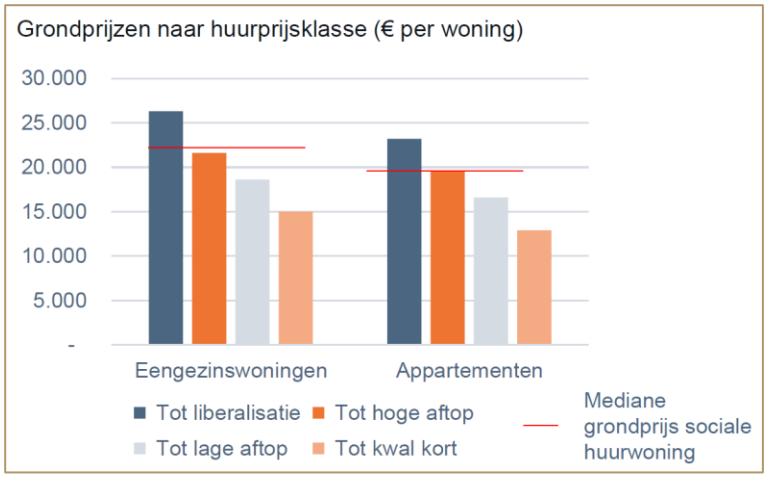
Grondprijzen eengezinswoningen (bedragen exclusief BTW), bron: Benchmark sociale grondprijzen 2024.

Voor appartementen bedraagt de mediane grondprijs € 18.600,- exclusief BTW.

	Aantal Gemeenten	Grondprijs Lib. grens (€)	Grondprijs Hoge aftop (€)
Per woning	123	18.600	18.300
Per m2 bvo	22	204	

Grondprijzen meergezinswoningen (bedragen exclusief BTW), bron: Benchmark sociale grondprijzen 2024

Een aantal gemeenten stelt de grondprijs afhankelijk van het huurniveau van de woningen. Woningen die tot de liberalisatiegrens van (destijds) € 879,66 per maand worden verhuurd, kennen een hogere grondprijs dan woningen die voor een lagere prijs verhuurd worden.



Grondprijzen sociale woningbouw (bedragen exclusief BTW), bron: Benchmark sociale grondprijzen 2024.

Hierna wordt de ontwikkeling van de liberalisatiegrens getoond.

Datum	Liberalisatiegrens	Verschil (€)	Verschil (%)
1-1-2011	€ 652,22		
1-1-2012	€ 664,66	€ 12,44	1,91%
1-1-2013	€ 681,02	€ 16,36	2,46%
1-1-2014	€ 699,48	€ 18,46	2,71%
1-1-2015	€ 710,68	€ 11,20	1,60%
1-1-2016	€ 710,68	€ 0,00	0,00%
1-1-2017	€ 710,68	€ 0,00	0,00%
1-1-2018	€ 710,68	€ 0,00	0,00%
1-1-2019	€ 720,42	€ 9,74	1,37%
1-1-2020	€ 737,14	€ 16,72	2,32%
1-1-2021	€ 752,33	€ 15,19	2,06%
1-1-2022	€ 763,47	€ 11,14	1,48%
1-1-2023	€ 808,06	€ 44,59	5,84%
1-1-2024	€ 879,66	€ 71,60	8,86%
1-1-2025	€ 900,07	€ 20,41	2,32%

Ontwikkeling liberalisatiegrens / DAEB huurgrens

Hierna worden de grondprijzen getoond die volgen uit het grondprijsbeleid van diverse gemeenten.

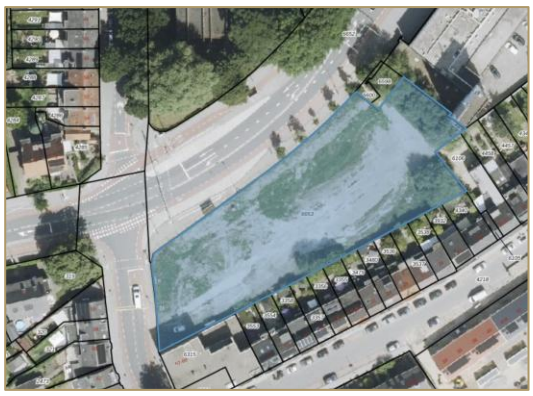
		Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	Provincie	Grondprijs	Eenheid	Grondprijs	Eenheid
Brunssum	Limburg	20.633	per woning		
Leudal	Limburg	25.500	per woning		
Maastricht	Limburg	19.380	per woning	17.320	per woning
Nederweert	Limburg	23.000	per woning	20.500	per woning
Sittard-Geleen	Limburg	19.700	per woning	19.700	per woning
Venlo	Limburg	25.791	per woning	25.791	per woning

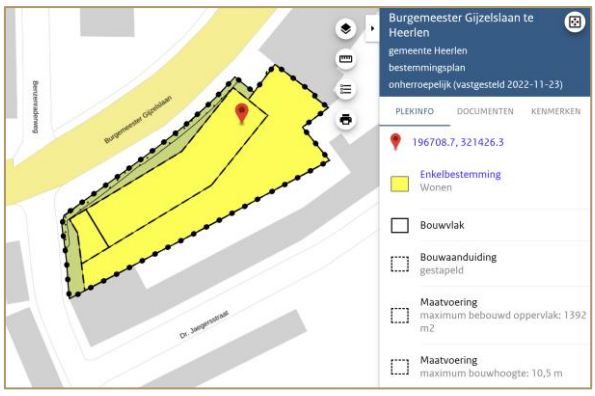
Bron: Benchmark sociale grondprijzen 2024.

14.2. Referenties

Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen

Op 1 augustus 2019 verkocht de gemeente Heerlen gronden aan Wonen Limburgs Accent BV. Het ging om het perceel kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie E nummer 6653 (3.555 m²). De koopsom bedroeg € 600.000,-. Op de beoogde locatie zijn maximaal 24 middenhuurwoningen beoogd. De koopsom komt overeen met € 25.000,- exclusief BTW per woning.





Bron: www.kadastralekaart.com

Rolduckerveld Kerkrade

Op 27 december 2024 vond een ruiling plaats tussen de gemeente Kerkrade en Woningstichting HEEMwonen. De gemeente leverde aan HEEMwonen:

- het perceel bouwterrein kadastraal bekend als gemeente Kerkrade sectie G nummer 5000 (4 m²);
- het perceel bouwterrein kadastraal bekend als gemeente Kerkrade sectie G nummer 5001 (442 m²);
- het perceel bouwterrein kadastraal bekend als gemeente Kerkrade sectie G nummer 5003 (242 m²)
- het perceel bouwterrein kadastraal bekend als gemeente Kerkrade sectie G nummer 5006 (402 m²)
- het perceel bouwterrein kadastraal bekend als gemeente Kerkrade sectie G nummer 5007 (93 m²)

De woningstichting is aan de gemeente Kerkrade een bedrag verschuldigd van € 20.702,50 exclusief BTW.







Bron: www.kadastralekaart.com.

Het gaat hierbij om gedeeltes van nieuwbouwpercelen, waarbij de woningcorporatie een oud woongebouw heeft ingebracht. Het gaat hierbij naar verwachting om ruwe bouwgronden. Derhalve is de transactie niet goed passend binnen de marktwaarde van bouwrijpe gronden.

Bouwvlak A en Bouwvlak B, Rolduckerveld Deelgebied Noord, Kerkrade

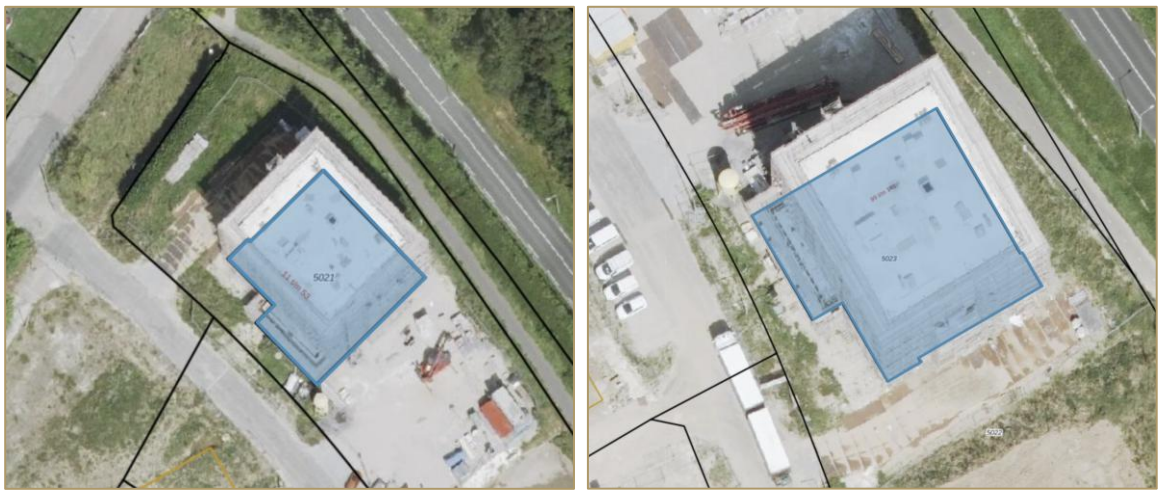
Op 3 april 2023 vond de levering plaats van een perceel grond, gelegen nabij de Directeur Cortenstraat te Kerkrade, kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie G, nummers 4913 (270), 4914, (1/10e m²), 4915 (10 m²), 4919 (225 m²) – tezamen bouwvlak A en 4916 (278 m²), 4917 (26 m²) en 4923 (2.02 m²) – tezamen bouwvlak B. De koopsom is als volgt:

- Bouwvlak A: € 8.715,- exclusief BTW
- Bouwvlak B: € 8.715,- exclusief BTW

Op de bouwvlakken zullen de volgende programma's gerealiseerd worden:

- Bouwvlak A: 22 sociale huurappartementen
- Bouwvlak B: 22 sociale huurappartementen

De koper was Stichting Wonen Zuid en de verkoper de gemeente Kerkrade.



Bron: www.kadastralekaart.com.

In de akte wordt verwezen naar:

- 'Samenwerkingsovereenkomst Rolduckerveld 2017'
- 'Herziene Samenwerkingsovereenkomst Rolduckerveld 2 ('Herziene Sok 2)
- Anterieure Overeenkomst Deelgebied Noord
- Addendum bij Anterieure Overeenkomst en Koopovereenkomst Rolduckerveld, Deelgebied Noord

Het gaat hierbij naar verwachting om ruwe bouwgronden. Derhalve is de transactie niet goed passend binnen de marktwaarde van bouwrijpe gronden.

15. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten

15.1. Referenties



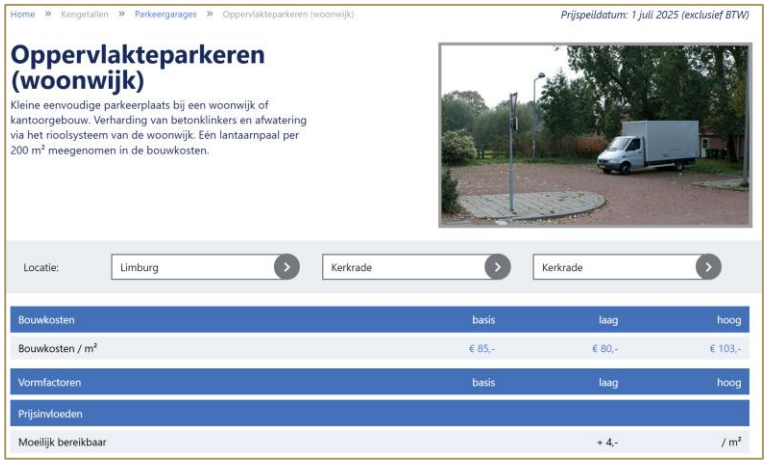
Home » Kengetallen » Parkeergarages » Oppervlakteparkeren (openbaar) Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Oppervlakteparkeren (openbaar)

Grote parkeergelegenheid, verharding van betonklinkers met twee verschillende kleuren voor de vlakken en de rijwegen. Afwatering via een eigen rioolsysteem. Eén lantaarnpaal per 200 m² meegenomen in de bouwkosten.

Locatie:	Limburg	Kerkrade	Kerkrade
Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 126,-	€ 116,-	€ 160,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Prijsinvloeden			
Beveiligde toegang		+ 15,-	/ m²
Betaalsysteem		+ 52,-	/ m²
Moeilijk bereikbaar		+ 6,-	/ m²

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025 (provincie Limburg).



Home » Kengetallen » Parkeergarages » Oppervlakteparkeren (woonwijk) Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Oppervlakteparkeren (woonwijk)

Kleine eenvoudige parkeerplaats bij een woonwijk of kantoorgebouw. Verharding van betonklinkers en afwatering via het rioolsysteem van de woonwijk. Eén lantaarnpaal per 200 m² meegenomen in de bouwkosten.

Locatie:	Limburg	Kerkrade	Kerkrade
Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 85,-	€ 80,-	€ 103,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Prijsinvloeden			
Moeilijk bereikbaar		+ 4,-	/ m²

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025 (provincie Limburg).

15.2. Bijkomende kosten

De tabel hierna toont een gangbare opslag voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) voor grondverzetwerk.

Civiele werken	laag	hoog
Voorbereidingskosten	5,5	7,5
Advieskosten	6,5	8,5
Engineringskosten	5,0	9,0
Toezicht	2,0	4,0
Risico–verrekening	1,5	1,5
Heffingen en aansluitkosten	2,0	2,0
Onvoorziene uitgave	n.t.b.	n.t.b.
Totaal	22,5	32,5

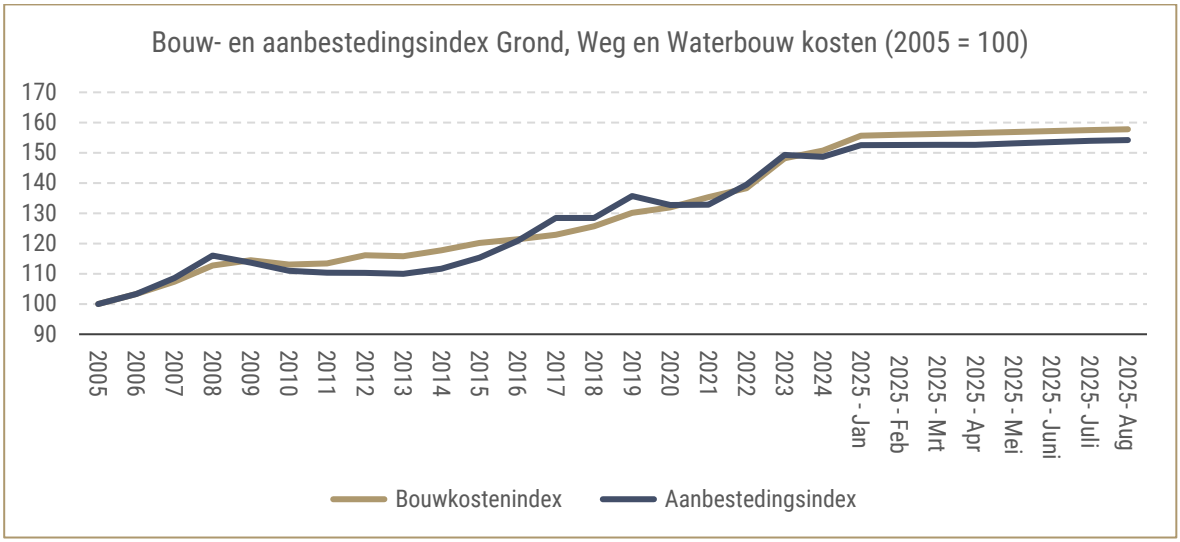
Kosten Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering. Bron: Kengetallenkompas GWW.

15.3. Ontwikkeling van de GWW-kosten

Bedrijven werkzaam in de grond-, water- en wegenbouw zijn onder meer grondwerkbedrijven, civiele betonbouwers (viaducten, bruggen, gemalen), kust- en oeverwerkers, kabel- en buizenleggers, sloopbedrijven, rioolaanleg- en stratenmakersbedrijven.

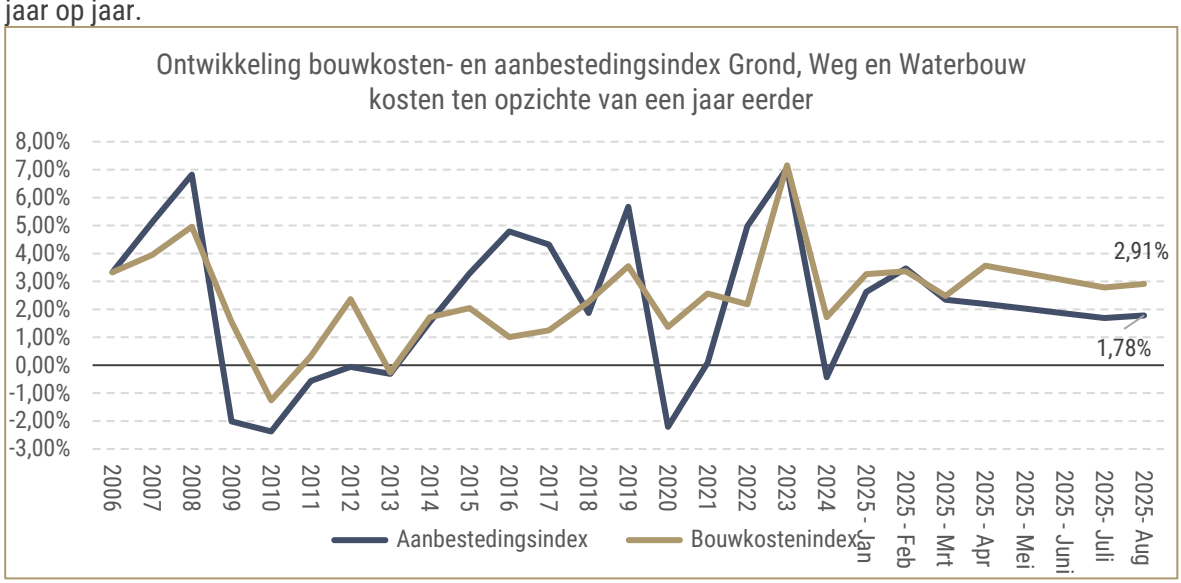
De infrasector profiteert van de toegenomen overheidsbudgetten in het Infrastructuurfonds en het Deltafonds. Dit draagt naar verwachting de komende jaren bij aan een productiegroei tussen de 5 en 7%. Gemeentes investeren ook meer dan voorgaande jaren. Met name in de aanleg van nieuwe wijkinfrastructuur en onderhoud aan en vervanging van riolering. De Unie van Waterschappen investeert in de aanpassingen van kanalen, gemalen en waterbergingen om te kunnen omgaan met klimaatverandering, bijvoorbeeld zware regenval en langdurige periodes van droogte.
Ondanks deze investeringen zal de winstgevendheid van mkb-bedrijven onder druk blijven staan. Dit komt onder andere door het clusteren van opdrachten bij aanbestedingen, waarbij grotere bedrijven in het voordeel zijn.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de Grond, Weg en Waterbouwkosten (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025).



Input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de GWW-kosten (bouwkosten- en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025.

In augustus 2025 lag de aanbestedingsindex (outputindex) circa 1,8% hoger dan in augustus 2024.

16. Waardering

16.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het figuur hierna toont de stedenbouwkundige uitgangspunten.



Stedenbouwkundig plan.

Hierna worden enkele impressies van het beoogde object getoond.





Bron: opdrachtgever

16.2. Ontwikkelprogramma

In de taxatie wordt uitgegaan van het volgende ontwikkelprogramma:

Vastgoedtype	Eenheid	Aantal	Opp. VVO of GBO / eenheid	Opp. VVO of GBO totaal	Opp. BVO / eenheid	Opp. BVO totaal
1. Supermarkt incl. laden en lossen	m² BVO	2.573	0,81	2.091	1,00	2.573
2. Sociale huurwoning - Type A 70 m² GBO + berging	woning	8	70	560	94	755
3. Sociale huurwoning - Type B 75 m² GBO + berging	woning	30	75	2.250	101	3.035
4. Sociale huurwoning - Type C 85 m² GBO + berging	woning	10	85	850	115	1.147
Totaal	**BVO supermarkt**	**2.573**		**5.751**		**7.510**
	woningen	**48**				

Ontwikkelprogramma.

16.3. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat

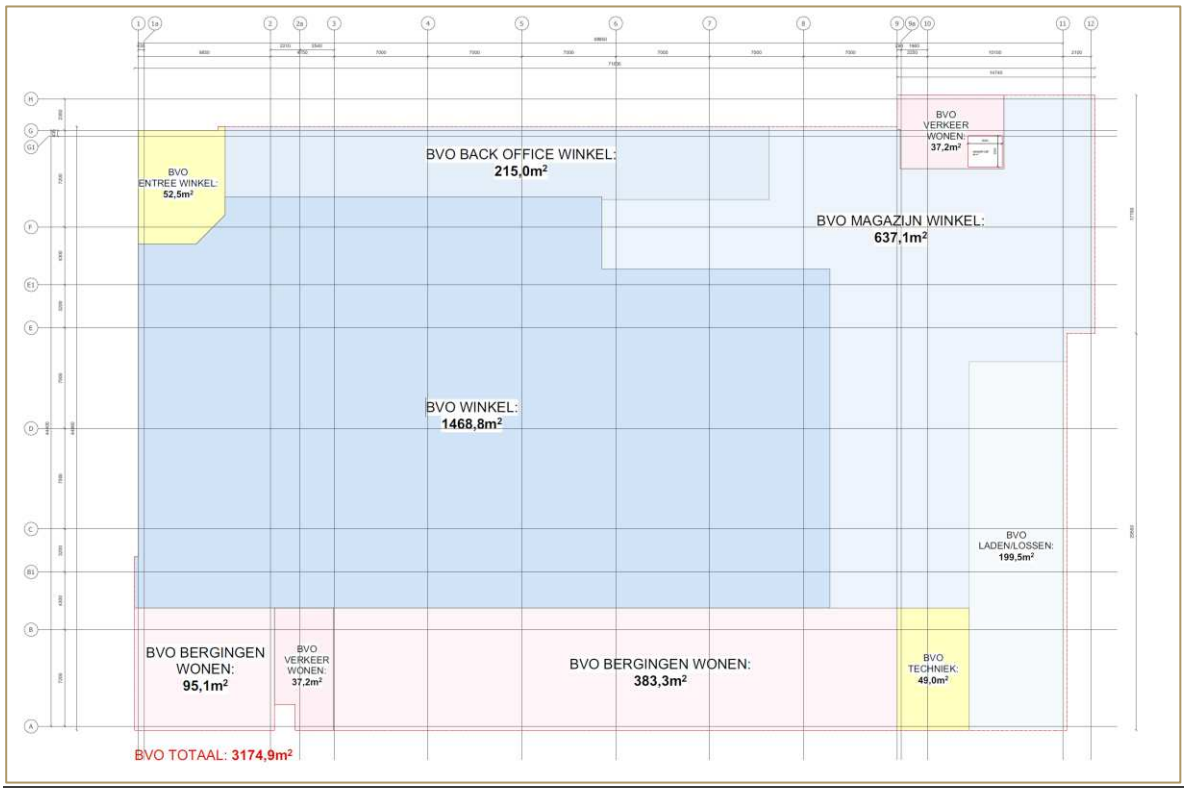
Methodiek

De grondwaarde van de gronden in bouwrijpe staat bij de ontwikkeling wordt bepaald met behulp van een residuele grondwaardeberekening. Per vastgoedtype wordt de residuele grondwaarde op het moment van start bouw inzichtelijk gemaakt. De residuele grondwaarde wordt bepaald op de peildatum van de taxatie.

Opbrengsten

<u>Supermarkt</u>

Hierna wordt de beoogde plattegrond van de supermarkt getoond.



Plattegrond supermarkt.

Taxateur acht – gelet op de locatie in Kerkrade en de concurrentie vanuit de ligging in een grensregio – een huurprijs van € 165,- per m² VVO per jaar marktconform. Taxateur acht een BAR vrij op naam van 6,50% marktconform. Dit leidt tot een waarde van € 2.538,- per m² VVO. Hierna wordt de berekening getoond.

Vastgoedtype	Oppervlakte VVO (m²)	Huur per m² VVO per jaar	Totale huur opbrengsten per jaar	BAR vrij op naam	Beleggingswaarde per m² BVO	Beleggingswaarde per m² VVO
1. Supermarkt incl. laden en lossen	0,81	165	134	6,50%	2.063	2.538

Opbrengsten supermarkt

Daarnaast vindt een indexatie tijdens de bouw plaats met 2%. Er wordt uitgegaan van een bouwperiode van 18 maanden. De huurwaarde bij oplevering bedraagt derhalve € 169,97 per m². De waarde bij oplevering komt op basis van het BAR van 6,5% overeen met € 2.614,99 per m² VVO. Voor de gehele supermarkt gaat het om een bedrag van € 5.466.647,-.

Er is geen rekening gehouden met sleutelgeld, omdat de beoogde koper een bestaande supermarktlocatie opgeeft en de planologische mogelijkheid om een supermarkt te realiseren verhuist naar de locatie van het getaxeerde.

<u>Sociale huurappartementen</u>
Voor de sociale huurwoningen wordt aangesloten bij de DAEB-huurgrens van € 900,07. Het leidt voor taxateur – gelet op het energielabel, WOZ-waarde, oppervlakten, de aanwezigheid van een berging etc. geen twijfel dat de woningen voldoende WWS punten hebben, zodat het WWS puntenaantal hoger is dan het puntenaantal dat hoort bij de DAEB huurgrens.

Voor energiezuinige woningen mogen woningcorporaties een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) in rekening brengen. Taxateur ziet daar geen aanleiding voor.

Taxateur acht een BAR von van tussen 3,25% en 3,70% marktconform, afhankelijk van de grootte van de woning. Er wordt uitgegaan van een voorverkooppercentage van 100%, doordat woningcorporaties WSW geborgd kunnen lenen.

Vastgoedtype	Oppervlakte GBO (m²)	Huur per m² GBO per maand	Huur per maand	Totale huur opbrengsten per jaar	BAR vrij op naam	Beleggingswaarde (incl. BTW)	Beleggingswaarde (incl. BTW) per m² GBO	Ontwikkelomzet (excl. BTW)
2. Sociale huurwoning - Type A 70 m² GBO + berging	70	12,86	900,07	10.801	3,70%	291.915	4.170	241.252
3. Sociale huurwoning - Type B 75 m² GBO + berging	75	12,00	900,07	10.801	3,50%	308.595	4.115	255.038
4. Sociale huurwoning - Type C 85 m² GBO + berging	85	10,59	900,07	10.801	3,25%	332.334	3.910	274.656

Opbrengsten sociale huurwoningen

Stichtingskosten

De bouwkosten zijn gebaseerd op Kengetallenkompas Bouwkosten 2025, provincie Limburg. Hieruit volgen de volgende bouwkosten:

Type	Basis	Laag	Hoog
Sociale huurwoningen tot 4 bouwlagen	1.445	1.309	1.869
Sociale huurwoningen tot 8 bouwlagen	1.557	1.415	2.068
Supermarkt buurtniveau	755	704	889
Winkelstraat met bovenwoningen	1.508	1.329	1.912

Bouwkosten, kengetallenkompas Bouwkosten

Daarnaast putten taxateurs uit kennis en ervaring bij uiteenlopende gebiedsontwikkelingen in Nederland, waarvoor tevens vaak bouwkostenadviseurs worden ingeschakeld. Uitgangspunt is dat de woningen BENG (Besluit bouwwerken leefomgeving) worden gerealiseerd en daarmee energie opwekken. Er wordt uitgegaan van de volgende bouwkosten:

Vastgoedtype	Oppervlakte GBO of BVO	Vormfactor (GBO / BVO)	Bouwkosten totaal (excl. BTW)
1. Supermarkt incl. laden en lossen	0,81	0,81	1.300
2. Sociale huurwoning - Type A 70 m² GBO + berging	70,00	0,74	184.137
3. Sociale huurwoning - Type B 75 m² GBO + berging	75,00	0,74	194.760
4. Sociale huurwoning - Type C 85 m² GBO + berging	85,00	0,74	217.862

Bouwkosten.

Bovenop de directe bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 13,0% bijkomende kosten over de bouwkosten;
- 4,0% algemene kosten over bouw- en bijkomende kosten;
- 6,0% winst en risico over de ontwikkelomzet exclusief BTW;
- 5,25% bouwrente en rente over de grond.

Uitgangspunt is een voorverkooppercentage van 100% voor de sociale huurwoningen, 0% voor de supermarkt en een bouwtijd van 18 maanden.

Residuele grondwaardeberekening

Navolgende tabel toont de residuele grondwaardeberekening voor gronden in bouwrijpe staat op het moment van start bouw.

Vastgoedtypen	Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld			
Omschrijving	1. Supermarkt incl. laden en lossen	2. Sociale huurwoning - Type A 70 m² GBO + berging	3. Sociale huurwoning - Type B 75 m² GBO + berging	4. Sociale huurwoning - Type C 85 m² GBO + berging
Categorie vastgoed	Winkels	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning
Invoer				
Vorm factor	81,25%	74,13%	74,13%	74,13%
Huur per periode	€ 165	€ 900,07	€ 900,07	€ 900,07
Huur is per eenheid	per m² VVO	per woning	per woning	per woning
Huur is per tijdsperiode	per jaar	per maand	per maand	per maand
Huurstijging per jaar tijdens bouwtijd	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
BAR vrij op naam	6,50%	3,70%	3,50%	3,25%
Bouwkosten per m² BVO/per parkeerplaats	€ 1.300	€ 1.950	€ 1.925	€ 1.900
Bijkomende kosten over bouwkosten	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
AK over bouw- en bijkomende kosten	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico als % omzet	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Bouwperiode in maanden	18	18	18	18
Grondwaarde methodiek	residueel	residueel	residueel	residueel
Oppervlakte in m² GBO of m² VVO	0,81	70,00	75,00	85,00
Oppervlakte in m² BVO	1,00	94,43	101,17	114,66
Voorverkoop percentage	0%	100%	100%	100%

Berekening grondwaarden op taxatiedatum: 13 augustus 2025 (bedragen per m² BVO/woning/eenheid)					
	Omschrijving	1. Supermarkt incl. laden en	2. Sociale huurwoning -	3. Sociale huurwoning -	4. Sociale huurwoning -
	Categorie vastgoed	Winkels	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning
	Bedragen per	per m² BVO	per woning	per woning	per woning
+	Netto opbrengst bij oplevering	€ 2.125	€ 248.525	€ 262.727	€ 282.937
-	Bouwkosten bij oplevering	€ 1.300	€ 184.137	€ 194.760	€ 217.862
-	Rente over bouwkosten	€ 51	€ -	€ -	€ -
-	Bijkomende kosten bij oplevering	€ 169	€ 23.938	€ 25.319	€ 28.322
-	Rente over bijkomende kosten	€ 13	€ -	€ -	€ -
-	Algemene kosten	€ 59	€ 8.323	€ 8.803	€ 9.847
-	Rente over algemene kosten	€ 5	€ -	€ -	€ -
-	Winst en risico	€ 127	€ 14.912	€ 15.764	€ 16.976
=	Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 400	€ 17.216	€ 18.081	€ 9.929
-	Rente kosten op grond	€ 30	€ -	€ -	€ -
=	Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 371	€ 17.216	€ 18.081	€ 9.929
	Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)	17,5%	6,9%	6,9%	3,5%

Residuele grondwaardeberekening.

De residuele grondwaarde van de supermarkt komt taxateur laag voor, mede gelet op zijn ervaringen in den lande en de referenties van verkooptransacties van gronden ten behoeve van een supermarktfunctie. De relatief lage residuele waarde van de supermarkt kan worden verklaard door:

- De ligging in Rolduckerveld, een wijk in Kerkrade met een kwetsbare leefbaarheidssituatie en gelegen nabij Duitsland waarbij sprake is van concurrentie van Duitse supermarkten
- Er is sprake van hogere bouwkosten dan een eenlaags supermarkt. Het Kengetallenkompas Bouwkosten geeft voor een eenlaags supermarkt in de basis bouwkosten aan van € 755,- exclusief BTW per m² BVO in combinatie met een vormfactor (VVO/BVO) van 95%. In casu is sprake van een vormfactor VVO/BVO van de supermarkt van 81% en is taxateur uitgegaan van bouwkosten van € 1.300,- exclusief BTW per m² BVO.
- Er is sprake van een langere bouwtijd van bij een eenlaags supermarkt met navenante rentekosten.

- Er is geen rekening gehouden met sleutelgeld, omdat de beoogde koper een bestaande supermarktlocatie opgeeft en de planologische mogelijkheid om een supermarkt te realiseren verhuist naar de locatie van het getaxeerde.

Hierna wordt de residuele grondwaardeberekening voor het gehele programma getoond.

Vastgoedtype	Eenheid	Aantal	Grondwaarde / eenheid	Grondwaarde totaal
1. Supermarkt incl. laden en lossen	m² BVO	2.573	371	954.154
2. Sociale huurwoning - Type A 70 m² GBO + berging	woning	8	17.216	137.728
3. Sociale huurwoning - Type B 75 m² GBO + berging	woning	30	18.081	542.427
4. Sociale huurwoning - Type C 85 m² GBO + berging	woning	10	9.929	99.292
Totaal				**1.733.602**

	Residuele grondwaardeberekening totale programma	Bedrag
+	Netto opbrengst bij oplevering	18.166.019
-	Bouwkosten bij oplevering	12.839.292
-	Rente over bouwkosten	130.854
-	Bijkomende kosten bij oplevering	1.669.108
-	Rente over bijkomende kosten	34.688
-	Algemene kosten	580.336
-	Rente over algemene kosten	12.061
-	Winst en risico	1.089.961
=	Residuele grondwaarde bij oplevering	1.809.719
-	Rente kosten op grond	76.117
=	Residuele grondwaarde bij start bouw	1.733.602
=	Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)	9,5%

Residuele grondwaardeberekening gehele programma (bouwrijpe staat).

Bij verwezenlijking van dit programma realiseert een ontwikkelaar de volgende bedragen:

- Dekking Algemene Kosten (AK): € 580.000,-
- Winst en risico: € 1.089.000,-

16.4. Grondexploitatiekosten

Onderzoeken ten behoeve van ruimtelijke procedure

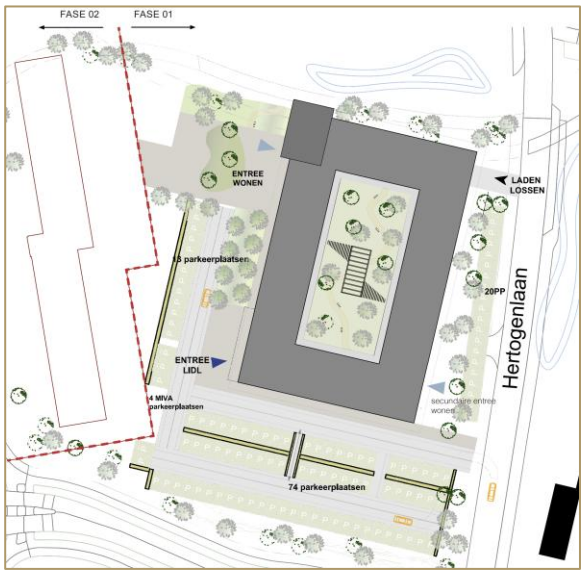
Voor het uitvoeren van diverse onderzoeken ten behoeve van de beoogde ruimtelijke procedure is een bedrag opgenomen van € 56.250,- exclusief BTW (exclusief onvoorziene kosten).

Aanleg parkeerplaatsen

Er worden 126 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van aanlegkosten van € 2.500,- exclusief BTW per parkeerplaats. In totaal gaat het om € 315.000,- exclusief BTW. Opdrachtgever heeft aangegeven dat het gaat om 126 parkeerplaatsen, welke als volgt zijn verdeeld:

- Wonen: 48 stuks
- Supermarkt: 78 stuks

Hierna wordt een indicatieve tekening getoond.



Inrichting openbaar gebied met parkeren

Onvoorziene kosten

Er is rekening gehouden met onvoorziene kosten ter hoogte van 5% van de geraamde grondexploitatiekosten. Het gaat in totaal om een bedrag van circa € 18.563,- exclusief BTW (prijspeil 2025).

Voorbereiding, uitvoering en toezicht

Voor voorbereiding, uitvoering en toezicht (VTU) zijn kosten opgenomen van 20% van de grondexploitatiekosten en onvoorziene kosten. Het gaat in totaal om een bedrag van circa € 77.963,- exclusief BTW (prijspeil 2025).

Samenvatting

De tabel hierna toont de geraamde grondexploitatiekosten.

Kostenpost		Aantal eenheden	Prijs per eenheid	Eenheid	Index	Resultaat
Parkeerplaatsen wonen		48	2.500	stuk	GWW-kosten	120.000
Parkeerplaatsen supermarkt		78	2.500	stuk	GWW-kosten	195.000
Ruimtelijke procedure (BOPA) + onderzoeken		1	56.250	stuk	GWW-kosten	56.250
Onvoorzien	over grondexploitatiekosten			5,0%		18.563
Voorbereiding en toezicht	over grondexploitatiekosten & onvoorzien			20,0%		77.963
Totale kosten						**467.775**

Overzicht grondexploitatiekosten.

16.5. Overzicht kosten en opbrengsten

De volgende tabel toont de verschillende investeringen en grondopbrengsten in de grondexploitatie.

	Reële waarde (prijspeil 13-08-2025)
Grondexploitatiekosten	
Parkeerplaatsen wonen	-120.000
Parkeerplaatsen supermarkt	-195.000
Ruimtelijke procedure (BOPA) + onderzoeken	-56.250
Onvoorzien	-18.563
Voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU)	-77.963
Saldo grondexploitatiekosten	**-467.775**
Grondopbrengsten	
Winkels	954.154
Huurwoning	779.447
Saldo grondopbrengsten	**1.733.602**
Saldo grondexploitatie	**1.265.827**

Oppervlakte plangebied (m²)	3.175
Saldo per m² plangebied	399

Overzicht kosten en opbrengsten.

Het saldo van de kosten en opbrengsten bedraagt circa € 1.265.000,- exclusief BTW. De waarde per m² perceel ligt daarmee op circa € 400,- exclusief BTW. De waarde kan als volgt worden gealloceerd:

Bedrag afgerond	**1.265.000**
Deel gemeente (2.585 m²)	81,42%
Bedrag	1.029.929
Deel corporatie (590 m²)	18,58%
Bedrag	235.071
Totaal (3.175 m²)	**100,00%**
Bedrag totaal	**1.265.000**

Allocatie naar eigenaar (op basis van waarde per m² plangebied).

Onderdeel ↓ Gedeelte →		**Supermarkt**	**Sociale huurwoningen**	**Totaal**
Grondwaarde bouwrijpe staat		954.154	779.447	1.733.602
Grondexploitatiekosten				
- parkeerplaatsen		195.000	120.000	315.000
- ruimtelijke procedure		28.125	28.125	56.250
- onvoorzien	5%	11.156	7.406	18.563
- VTU	20,00%	46.856	31.106	77.963
Totaal grondexploitatiekosten		**281.138**	**186.638**	**467.775**
Saldo kosten en opbrengsten		**673.017**	**592.810**	**1.265.827**
Waarde afgerond		**672.577**	**592.423**	**1.265.000**

Allocatie naar planonderdelen.

16.6. Uitgangspunt fiscale levering van de onroerende zaken

Uitgangspunt ten aanzien van het fiscale regime van de levering van de gronden die deel uitmaken van het getaxeerde, is dat de gronden ten behoeve van een supermarkt en woningbouw in de BTW-sfeer geleverd worden.

16.7. Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te krijgen in de bestendigheid van de waardering, voerden wij een gevoeligheidsanalyse uit. Hierbij is het *ceteris paribus* principe gehanteerd. Ceterus paribus staat voor "de overige omstandigheden gelijkblijvend" en houdt in dit voorbeeld in dat alle andere parameters gelijk blijven en alleen het effect van de hogere VON-prijzen zichtbaar wordt.

Afwijken van de huur

- Het toepassen van een 5% lagere huur leidt tot een residuele waarde van € 430.000,-exclusief BTW. Dit leidt tot een waarde die 66% lager ligt dan in het basisscenario.
- Het toepassen van een 5% hogere huur leidt tot een residuele waarde van € 2.100.000 exclusief BTW. Dit leidt tot een waarde die 66% lager ligt dan in het basisscenario.

Afwijken van het BAR von

- Het toepassen van een 0,25% hogere BAR leidt tot een residuele waarde van € 285.000,- exclusief BTW. Dit leidt tot een waarde die 77% lager ligt dan in het basisscenario.
- Het toepassen van een 0,25% lagere BAR leidt tot een residuele waarde van € 2.385.000 exclusief BTW. Dit leidt tot een waarde die 88% lager ligt dan in het basisscenario.

Afwijking van de bouwkosten

- Het toepassen van 5% hogere bouwkosten leidt tot een residuele waarde van € 515.000,- exclusief BTW. Dit leidt tot een waarde die 59% lager ligt dan in het basisscenario.
- Het toepassen van 5% lagere bouwkosten leidt tot een residuele waarde van € 2.015.000,- exclusief BTW. Dit leidt tot een waarde die 59% hoger ligt dan in het basisscenario.

Afwijking van de grondexploitatiekosten

- Het hanteren van 10% hogere grondexploitatiekosten leidt tot een residuele waarde van € 1.220.000,- exclusief BTW. Dit leidt tot een waarde die 3,7% lager ligt dan in het basisscenario.
- Het hanteren van 10% lagere grondexploitatiekosten leidt tot een residuele waarde van € 1.315.000 exclusief BTW. Dit leidt tot een waarde die 3,7% hoger ligt dan in het basisscenario.

Conclusie gevoeligheidsanalyse

De waardering van de gronden is mede gebaseerd op een residuele grondwaardeberekening. De residuele grondwaardeberekening staat bekend om zijn gevoeligheid. Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat wijziging van parameters, zeker cumulatief, kan leiden tot andere uitkomsten.

16.8. Back-testing

Conform artikel 13 Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT dient er een verschillen analyse (back-testing) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf. Binnen BaseValue B.V. is het object niet eerder gewaardeerd of de waardering is ouder dan drie jaar. Daarom is het uitvoeren van een verschillen analyse niet mogelijk casu quo niet relevant.

17. Marktwaarde en ondertekening

De marktwaarde van het object, bekend Rolduckerveld te Kerkrade per 13 augustus 2025 (bezichtigingsdatum), onder toepassing van bijzondere uitgangspunten, bedraagt:

€ 1.265.000,-- exclusief BTW

Zegge: EEN MILJOEN TWEEHONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND EURO exclusief BTW

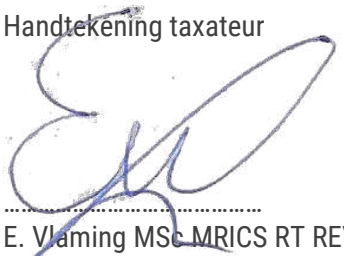
Bijzondere uitgangspunten

De waardering is op basis van de in het hoofdstuk opdrachtformulering benoemde bijzondere uitgangspunten.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. **De waarde zonder bijzondere uitgangspunten is door opdrachtgever niet benodigd en wordt om deze reden niet in het rapport gepresenteerd.**

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Oldebroek op 3 november 2025.

Handtekening taxateur



.....

E. Vlaming MSc MRICS RT REV
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

18. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Naam:	R.S. van der Pijl MSc RT REV
Verbonden aan:	BaseValue B.V.
Adres:	Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van registratienummers:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer RT795789342;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business.
- Ingeschreven in het Europees register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) onder nummer REV-NL/VBO/2027/5.

verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 3 november 2025 *met nummer* 103957/DEF/1.0, van het vastgoedobject, *plaatselijk bekend* Rolduckerveld te Kerkrade, kadastraal bekend {gemeente Kerkrade, sectie G, nummers 2723 en 3301 (ged.)}, getaxeerd door E. Vlaming MSc MRICS RT REV, verbonden aan BaseValue te Oldebroek, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;

2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus naar eer en geweten getekend te Oldebroek op 3 november 2025.



R.S. van der Pijl Msc RT REV
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

Bijlagenboek behorende bij het TAXATIERAPPORT Rolduckerveld te Kerkrade

Opdrachtgever:	Gemeente Kerkrade
Datum:	3 novemer 2025
Kenmerk:	103957/DEF/1.0
Status:	Definitief
Taxateur:	E. Vlaming MSc MRICS RT REV
Plausibiliteit:	R.S. van der Pijl MSc RT REV

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Valuation & Consultancy
BaseValue B.V. Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek
t 085-400 01 71 *e* info@basevalue.nl *i* www.basevalue.nl
iban NL37 INGB 0007 5658 39 *kvk* 66983517 *btw* NL856781253B01

Opdrachtbevestiging

Aan

Gemeente Kerkrade
T.a.v. de heer A.F. van der Velden
Markt 33
6461 EC KERKRADE

Per e-mail: tvdvl@kerkrade.nl

Kenmerk: 103957/OFF/1.0

Contactpersoon: E. Vlaming
MSc MRICS RT REV
E-mail: e.vlaming@basevalue.nl
Telefoon: 085-400 0171
Mobiel: 06 - 52 53 92 60

Datum: 26 juli 2025

Offerte: **Taxatie grond t.b.v. gebiedsontwikkeling te Kerkrade**

Geachte heer Van der Velden,

Naar aanleiding van uw verzoek tijdens ons gesprek op 21 juli 2025, ontvangt u hierbij onze offerte met betrekking tot de door u gevraagde volledige taxatie voor een perceel grond t.b.v. gebiedsontwikkeling te Kerkrade. Graag zijn wij bereid om voornoemde onroerende zaak voor u te taxeren.

Het project

Binnen de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld bestaat het voornemen om gefaseerd een retailcluster te gaan ontwikkelen. Hierna wordt een afbeelding getoond.



Planning Rolduckerveld april 2025

Deelgebied	sloop	bouwrijp	start bouw	gereed bouw	woonrijp	aanleg groen
Noord A	n.v.t.	n.v.t.	sep-23	feb-25	mrt-25	okt-25
Noord B	n.v.t.	n.v.t.	sep-23	feb-25	mrt-25	okt-25
Noord C	n.v.t.	n.v.t.	nov-24	aug-25	aug-25	okt-25
Noord D	n.v.t.	n.v.t.	apr-25	aug-25	aug-25	okt-25
Noord-Oost	n.v.t.	mei-25	aug-25	okt-26	okt-26	okt-26
West 1A	n.v.t.	mei-25	aug-25	okt-26	okt-26	okt-26
West 1B	n.v.t.	aug-27	okt-27	okt-28	n.v.t.	n.v.t.
Oost A	n.v.t.	mrt-26	apr-26	apr-27	apr-27	okt-27
Oost B	n.v.t.	mrt-26	apr-26	apr-27	apr-27	okt-27
Zuid A, B en C	2026	jun-26	jan-27	jan-28	feb-27	okt-27
West 2A	2031	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
West 2B	2031	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Middengebied	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	okt-26

Bron: opdrachtgever

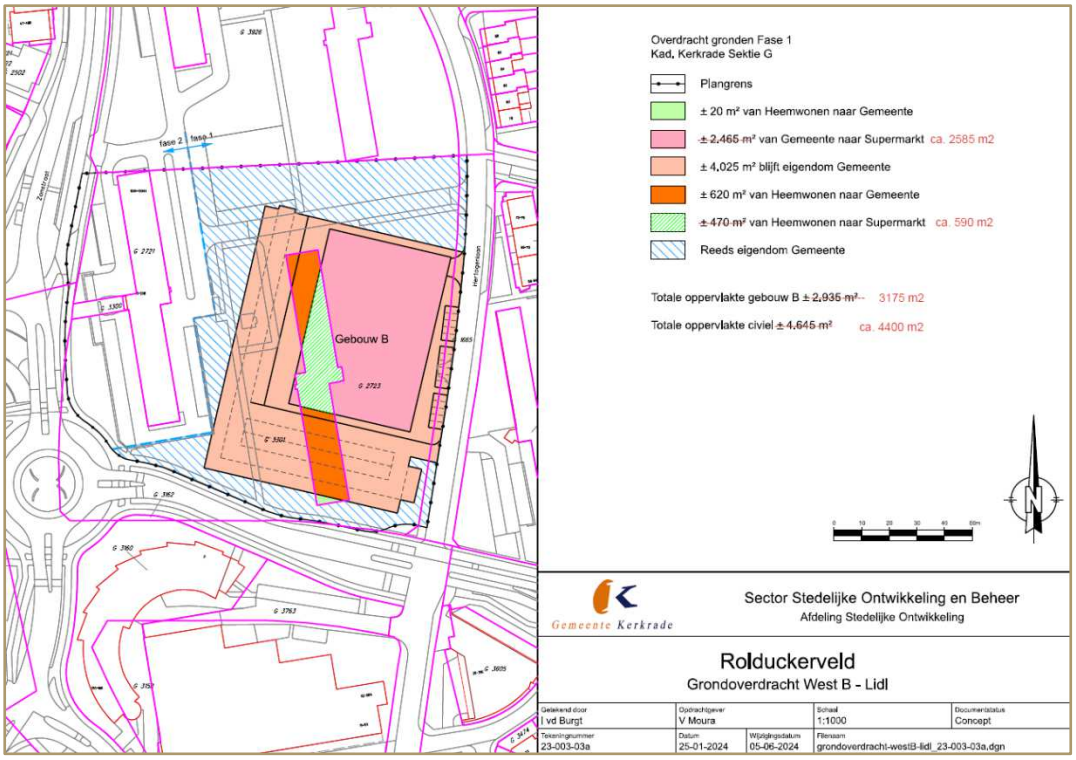
Dit retailcluster bestaat uit een supermarkt en een aantal dagwinkels. In fase 1 zal een supermarkt worden gerealiseerd inclusief 48 appartementen. In 2031-2032 is het voornemen om fase 2 te realiseren middels een complex met dagwinkels en ca. 35 appartementen.

Het voornemen van u is om de gronden ten behoeve van de ontwikkeling van fase 1 te verkopen aan de ontwikkelende partij Metropool Vastgoedontwikkeling. Dit is een partij die in opdracht van Lidl Nederland het complex (fase 1) zal bouwen.

Woningcorporatie HEEMwonen is voornemens om na de bouw van het complex de 48 woningen op basis van een “turnkey realisatieovereenkomst” over te nemen.

De potentiële bouwlocatie bevindt zich binnen het deelgebied West 1A van het plangebied Rolduckerveld. Binnen dit deelgebied West 1A hebben de gemeente Kerkrade, alsmede woningcorporatie HEEMwonen de gronden in bezit. Gemeente Kerkrade en HEEMwonen zullen de benodigde gronden voor het te bouwen complex bouwrijp leveren aan Metropool Vastgoedontwikkeling. Partijen hebben afgesproken dat voor het leveren van de gronden een marktconforme grondwaarde middels taxatie zal worden vastgesteld.

<u>Parkeervoorzieningen en openbare ruimte</u>
Partijen hebben afgesproken dat benodigde parkeervoorzieningen voor fase 1 van het retailcluster na realisatie, als openbaar gebied wordt aangemerkt. Metropool richt het openbaar gebied voor haar rekening in en levert terug aan gemeente. Het omliggende terrein blijft dus in eigendom gemeente. Na realisatie worden de voorzieningen “om niet” overgedragen aan de gemeente. Eigendom HEEMwonen dat is gelegen buiten het bouwvlak supermarkt, zal eveneens worden verkocht aan de gemeente Kerkrade ten behoeve van de openbare parkeervoorzieningen.



Bron: opdrachtgever

Uw vraagstelling en uitgangspunten voor de taxatie

Verzocht wordt om een taxatie uit te voeren op basis van de comparatieve methode (HaBu “Highest and best Use”) alsmede op basis van een residuele berekening. Hierbij wordt gevraagd om een duidelijke grondwaardesplitsing door te voeren voor het toekomstig eigendom HEEMwonen (functie wonen) en het toekomstig eigendom van Metropool (functie Retail). Inzet is dat HEEMwonen en gemeente Kerkrade de benodigde gronden binnen het bouwvlak verkopen aan Metropool.

Te verkopen gronden aan Metropool	(totaal 3.175 m²)
Gemeente Kerkrade:	2.585 m²
Woningcorporatie HEEMwonen:	590 m²

<u>Uitgangspunten te realiseren gebouw:</u>

Totale oppervlakte gebouw (footprint):	3.175 m²
BVO supermarkt:	2.397 m²
Laden en Lossen	192 m²
Het WVO supermarkt (maximaal):	1.400 m²
BVO Wonen begane grond (bergingen en verkeer)	571 m²
BVO Wonen 1e etage	2.130 m²
BVO Wonen 2e etage	2.130 m²

PLANDATA en PROGRAMMA

bebouwd oppervlak 3.160 m2bbo
dakoppervlak 3.134 m2do

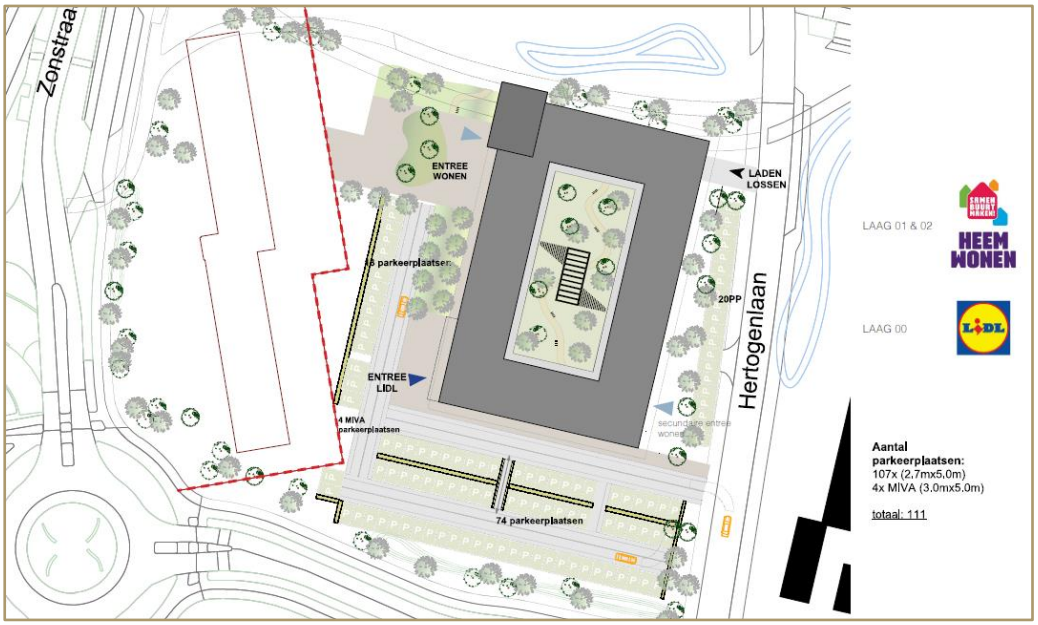
	m2bvo commercieel	m2bvo wonen	m2nvo comm.	m2gbo wonen	gevels m2gvo comm.	gevels m2gvo wonen	aantal	eh
2e verdieping appartementen	---	2.130	---	1.845	---	1.749	24	app
1e verdieping appartementen	---	2.130	---	1.845	---	1.290	24	app
beganegrond wonen	---	571	---	---	---	380	---	
beganegrond laden & lossen	192	---	---	---	incl.	---	---	
beganegrond supermarkt	2.397	---	2.290	---	810	---	---	
TOTALEN	**2.589**	**4.831**	**2.290**	**3.690**	**810**	**3.419**	**48**	app
		netto-bruto :	**88%**	**76%**			76,9	gem. m2go per app.
				gevelfactor :	**31%**	**71%**		

Bron: opdrachtgever

<u>Woonprogramma</u>

- 48 sociale huurappartementen voor HEEMwonen:
    - Type A: 8 eenheden van +/- 70 m² GBO
    - Type B: 30 eenheden van +/- 75 m² GBO
    - Type C 10 eenheden van +/- 85 m² GBO
    - 48 bergingen op begane grond



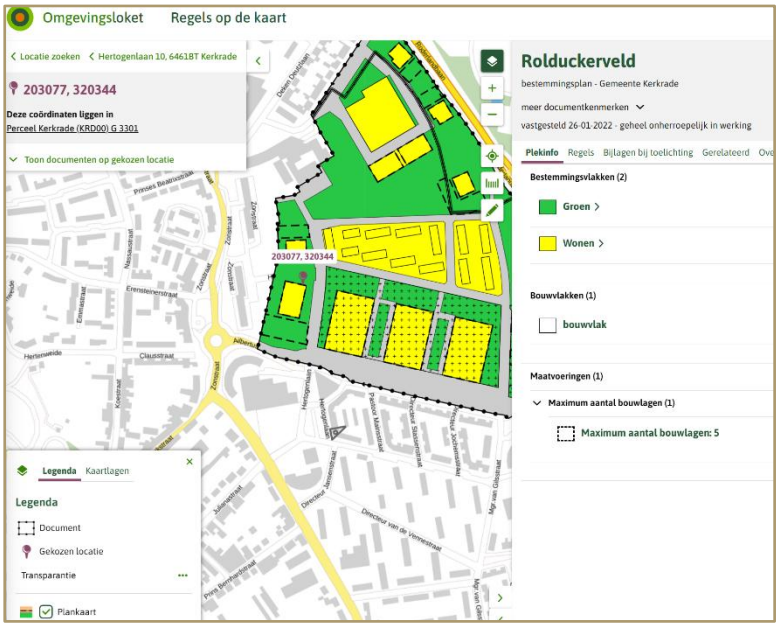


Bron: opdrachtgever

Overige afspraken tussen partijen:

- Levering zal geschieden na onherroepelijke omgevingsvergunning; Metropool koopt eerst gronden van HEEMwonen alvorens de gronden gemeente worden gekocht.
- De Gemeente verplicht zich, om zich maximaal in te spannen om het Bestemmingsplan vast te laten stellen, alsmede alle overige benodigde Vergunning(en) op een zorgvuldige wijze en conform de Planning te verlenen;
- Lidl zal in verband met de salderingsopgave t.b.v. de nieuwe supermarkt een bestaande supermarkt gelegen aan de Ambachtstraat opheffen. Lidl heeft deze locatie aangekocht. De bestemming supermarkt voor de locatie Ambachtstraat zal komen te vervallen en zal maatschappelijk/wonen worden. Vanwege het uitgangspunt dat er geen m2 supermarkt mogen worden toegevoegd dient een saldering plaats te vinden. Zonder deze saldering is de realisatie van de nieuwe supermarkt niet mogelijk.
- Metropool dient ook een bijdrage in de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld te betalen ter hoogte van € 178.386.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Er is sprake van een tijdelijk omgevingsplan dat bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het vigerende bestemmingsplan betreft ‘Rolduckerveld’, vastgesteld d.d. 26-01-2022 – geheel onherroepelijk in werking en heeft de bestemming ‘wonen’ en ‘groen’.



Bron: opdrachtgever

De beoogde ontwikkeling lijkt niet te passen binnen het vigerende omgevingsplan. Bijzonder uitgangspunt is dat een ruimtelijk besluit wordt genomen dat voorziet in het beoogde bouwplan. Hierbij wordt aangenomen dat dit besluit een onherroepelijke status heeft.

Eerdere betrokkenheid

Taxateurs, noch BaseValue, zijn nimmer betrokken geweest bij het getaxeerde.

Opdrachtvoorwaarden

In het vervolg van deze offerte behandelen wij, conform de regels die voor onze taxatiewerkzaamheden van toepassing zijn op basis van de International Valuation Standards 101 “Omvang van de werkzaamheden”, de volgende onderwerpen:

1. Benoeming en status van de taxateurs;
2. Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
3. Onderwerp en doel van de taxatie;
4. Omvang van de onderzoeken;
5. Uitgangspunten;
6. Bijzondere uitgangspunten;
7. Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
8. Conformiteit met IVS en NRVT;
9. Beschrijving van het rapport;
10. Honorarium;
11. Klachtenprocedure;
12. Algemene Voorwaarden;
13. Opdrachtverstrekking.

Taxateurs en opdrachtgever

Benoeming en status van de taxateurs

De taxatie wordt uitgevoerd door:

E. (Erik) Vlaming MSc MRICS RT REV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT674196972;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/6;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 6718731;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0449, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

Onderstaand treft u een overzicht van de taxateurs die werkzaam zijn bij BaseValue. Eén van onderstaande taxateurs zal de plausibiliteit voor deze taxatie uitvoeren.

Taxateurs BaseValue	Ingeschreven in de Kamer(s)
S.H.C. (Sake) van den Berg	Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed Wonen WOZ
A. (André) Deleroi	Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed
R.S. (Ruben) van der Pijl	Bedrijfsmatig Vastgoed
R. (Roderick) van der Horst	Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed

Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie 31 januari 2025. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam.
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever

vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	**Gemeente Kerkrade**
Contactpersoon	de heer A.F. van der Velden
Telefoonnummer	14 045 / 06 – 50 56 56 15
E-mailadres	tvdvl@kerkrade.nl

Uw contactpersoon bij BaseValue B.V.

Opdrachtnemer	
Contactpersoon	de heer E. Vlaming 06 - 52 53 92 60 / 085 – 40 00 171 e.vlaming@basevalue.nl / info@basevalue.nl

Taxatiekenmerken en basisinformatie

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met een beoogde transactie.

Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

Taxatietype

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan en een volledige rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.

Onderwerp van de taxatie

Deze taxatie omvat de waardering van grond in Kerkrade t.b.v. ontwikkeling van een supermarkt met appartementen c.a.

Straatnaam	Gelegen op het Rolduckerveld – tussen de straten Hertogenlaan, Zonstraat en Albertuslaan.
Postcodegebied	6463
Plaats	Kerkrade

Kadastraal bekend	Gemeente Kerkrade, sectie G, perceelnummers: 2723, 3301. Exacte grootte en percelen nader te bepalen.
	
Bijzonderheden/objectafbakening	Niet bekend bij taxateurs.

Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

Type object en gebruik

Type object	
Huidig gebruik	Perceel grasland.
Beoogd gebruik	Ontwikkeling supermarkt met appartementen.
Bijzonderheden	Niet bekend bij taxateur.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de marktwaarde.

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in RICS Red Book is:

> *'Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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'*[1]

Waardepeildatum

De waardepeildatum van de taxatie is in principe gelijk aan de bezichtigingsdatum van de objecten.

Bezichtiging

Tijdens het taxatieproces zal de taxateur het object ter plaatse volledig bezichtigen.

Omvang van de onderzoeken

Onze werkzaamheden, waaronder de noodzakelijke onderzoeken, bestaan uit de volgende onderdelen:

- Intakegesprek met de opdrachtgever;
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;

[1] Definitie gebaseerd op de RICS taxatiestandaarden, Red Book, versie januari 2025

- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport met de opdrachtgever;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke informatie wij in ieder geval van de opdrachtgever willen ontvangen. De overige informatie, zoals kadastrale gegevens en gegevens over de bestemming, vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties.

Te verstrekken informatie (indien van toepassing)	Bron
Naam, telefoonnummer en e-mailadres contactpersoon voor bezichtiging van de locatie	Opdrachtgever
WOZ-taxatieverslag	Opdrachtgever
Huurlijst/Huurfacturen (recent)/Huurovereenkomsten en allonges	Opdrachtgever
NEN 2580 meetstaat	Opdrachtgever
Tekeningen en plattegronden	Opdrachtgever
Asbestinventarisatie	Opdrachtgever
Verkennend en/of nader bodemonderzoek	Opdrachtgever
Energielabel (toekomstig)	Opdrachtgever
Anterieure overeenkomst	Opdrachtgever
Raming civiele kosten	Opdrachtgever
Raming inrichtingskosten openbare ruimten	Opdrachtgever
Stedenbouwkundig plan en/of beeldkwaliteitsplan	Opdrachtgever
Programma (vastgoedtypen, oppervlakten VVO, BVO en GBO)	Opdrachtgever
Overige documenten mogelijk van toepassing op de taxatie	Opdrachtgever

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan de taxateur hier niet over rapporteren.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Er wordt geen bodem-, grondwater- en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur zal, bij ontbreken van nadere informatie, worden aangenomen dat de bodem en grondwater schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.

Er wordt door de taxateur een beperkt titelonderzoek verricht. De taxateur zal zich bij het vaststellen van de waarde baseren op de in de laatste eigendomsakte genoemde erfdienstbaarheden en/of andere kwalitatieve verplichtingen of zakelijke rechten.

Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door ons gelezen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. 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 documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Wij taxeren uitsluitend de onroerende zaken. Eventuele proces gerelateerde installaties/voorzieningen, maken geen onderdeel uit van deze taxatie.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld.

Eventueel toch 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.

Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Dat de beoogde ontwikkeling bestemmingsplan technisch en planologisch-juridisch mogelijk is en dat het een onherroepelijk karakter heeft dat niet meer vatbaar is voor beroep en/of bezwaar.
- Dat sprake is van technisch en juridisch bouwrijpe gronden. Er is geen sprake van publiek kostenverhaal en het verhalen van tegemoetkomingen in nadeelcompensatie op de nieuwe eigenaar. Omdat het om de taxatie van gronden in technisch en juridische bouwrijpe staat gaat, wordt de 'uitgiftewaarde' van de bouwrijpe uitgeefbare gronden getaxeerd. Grondopbrengsten worden niet gefaseerd, geïndexeerd en contant gemaakt. Het gaat om waarden op prijspeil taxatiedatum. Een marktpartij zal echter rekening houden met tijdseffecten en fasering. Deze fasering en tijdseffecten zijn niet opgenomen in onderhavige taxatie.

Mocht tijdens de uitvoering van de opdracht blijken dat er meer bijzondere uitgangspunten moeten worden geformuleerd, dan bespreken wij dat met u. Deze worden ook vastgelegd in de uiteindelijke rapportage.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. **De waarde zonder bijzondere uitgangspunten is door opdrachtgever niet benodigd en wordt om deze reden niet in het rapport gepresenteerd.**

Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie of publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.
Indien dit taxatierapport zonder voorafgaande schriftelijke bevestiging van BaseValue B.V. wordt gedeeld met derden, is er direct sprake van een opeisbare boete van € 100.000,--.

Conformiteit met IVS en NRVT

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Het taxatierapport wordt opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards gepubliceerd door de International Valuation Standards Counsel (IVSC) en/of de verplichte regels en voorschriften van de RICS Taxatiestandaarden ("Red Book") januari 2025 zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast conformeren wij ons aan de van toepassing zijnde reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

Beschrijving van het rapport en te hanteren valuta

Beschrijving van het rapport

De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 103 (Reporting). Tijdens en na afronding van onze taxatiewerkzaamheden rapporteren wij de uitkomsten aan u.

Wij rapporteren de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u in de vorm van een taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen.

De inhoud van het taxatierapport omvat, conform de IVS 103, minimaal de volgende onderdelen:

a) Benoeming en status van de taxateurs;
b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
c) Doel van de taxatie;
d) Onderwerp van de taxatie;
e) Basis van waarde;
f) Taxatiedatum;
g) Omvang van de onderzoeken;
h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;

i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
k) Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS;
l) Taxatiebenadering en de redenen erachter;
m) Bedrag van de taxatie of taxaties;
n) Datum van het taxatierapport;
o) Toelichting op eventuele materiële onzekerheid met betrekking tot de taxatie wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de taxatiegebruiker;
p) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet.

Te hanteren valuta

Alle bedragen die in de taxatie worden vermeld, zijn in euro's.

Taxatierapport

Aan het einde van het taxatieproces ontvangt u van ons het definitieve taxatierapport. Wij leveren u een volledige rapportage in de vorm van een digitaal exemplaar in pdf-formaat.

Planning

Wij kunnen de taxatie per eind augustus ter hand nemen. Wanneer de getekende offerte tijdig retour is ontvangen en alle benodigde informatie beschikbaar is, kunnen wij eind september het volledige taxatierapport aanleveren.

Uitgangspunt bij deze planning is een vlotte opdracht- en informatieverstrekking.

Honorarium, facturatie en betaling

Honorarium

Wij kunnen de in deze offerte genoemde werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een vaste vergoeding van **€ 6.500,- exclusief BTW en exclusief onderzoekskosten**, zoals kadastrale recherche, opvragen van bestemmingsplangegevens en dergelijke.

Hierbij gaan wij uit van een volledige en juiste informatieverstrekking aan het begin van de opdracht. Voorts houden wij rekening met een kick-off meeting in combinatie met een bezichtiging ter plaatse. Indien de informatieverstrekking vertraagt of dat er meer besprekingen nodig zijn tijdens het traject, dan gaat het ten koste van de planning. Bij de vaststelling van ons honorarium hebben wij geen rekening gehouden met deze extra werkzaamheden. Deze zullen wij additioneel op basis van de daadwerkelijk bestede extra tijd aan u factureren op basis van een uurtarief van € 235,- exclusief BTW. Uiteraard maken we dit tijdig aan u kenbaar.

Facturatie en betaling

Bij aanvang van de opdracht factureren wij 50% van het genoemde budget. Bij oplevering van het eindrapport, doch uiterlijk twee weken na oplevering van het conceptrapport factureren wij de overige 50% alsmede de onderzoekskosten. Onze betalingstermijn is veertien dagen na factuurdatum.

Wij ontvangen graag uw factuurgegevens:
NAW gegevens, e-mailadres, inkooporder

Om de beoogde planning te halen is het wel van belang dat op korte termijn opdracht wordt verstrekt.

Vertrouwelijkheid
Alle door u verstrekte informatie wordt door ons strikt vertrouwelijk behandeld. Alle leden van het projectteam tekenen desgewenst een geheimhoudingsverklaring. Indien er in het kader van een audit van het NRVT, NVM, RICS, DOBS of van TEGoVA informatie benodigd is met betrekking tot de taxatie, zullen wij deze vertrouwelijkheid eveneens betrachten.

Klachtenprocedure
BaseValue B.V. conformeert zich aan de door haar opgestelde klachtenregeling. Deze is te vinden op onze website. BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Wij vinden de tevredenheid van onze klanten belangrijk.

In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij doen er alles aan om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.
Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. een standaardprocedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier. Voor de volledige procedure verwijzen wij u naar artikel 19 van de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021.

Algemene Verordening Gegevensbescherming
Volgens de Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) dienen wij, in het kader van deze taxatieopdracht, in overeenstemming met de Wet op behoorlijke en zorgvuldige wijze persoonsgegevens te verwerken en te bewaren. De door de taxateur opgevraagde gegevens en gegevens verstrekt door de opdrachtgever zullen niet met derden worden gedeeld, behoudens met de personen die in deze offerte worden vermeld. De beroepsverenigingen NRVT, NVM, RICS, DOBS en TEGoVA kan in de uitvoering van hun taak als toezichthouder dossierinformatie bij taxateurs opvragen en/of inzien. Als bijlagen, ter ondertekening aan deze offerte is de verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming gevoegd.

Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme
Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) behoeven wij, in het kader van deze taxatieopdracht, geen cliëntenonderzoek uit te voeren. Wel zijn wij op grond van de Wwft verplicht een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie van of ten behoeve van een cliënt te melden aan de Financial Intelligence Unit Nederland te Zoetermeer.

Algemene Voorwaarden
Op onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing, welke als bijlagen bij deze offerte is gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze offerte en de Algemene Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze offerte. Door ondertekening en retournering van deze offerte verklaart u de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.
Op deze opdracht is het Nederlands recht van toepassing.

Indien een onderdeel in deze offerte of in de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige onderdelen volledig van kracht.

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd. De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

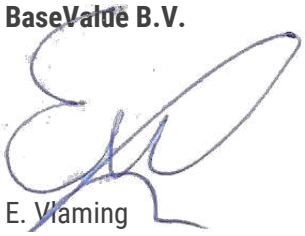
Deze offerte is geldig tot veertien dagen na dagtekening.

Opdrachtverstrekking

Als blijk van uw instemming met deze offerte verzoeken wij u deze te ondertekenen en per e-mail aan ons te retourneren. Nadat wij het door u getekende exemplaar hebben ontvangen, nemen wij contact met u op om afspraken te maken over de aanvang van onze taxatiewerkzaamheden.

Wij vertrouwen erop dat wij u een duidelijk beeld hebben gegeven van onze werkwijze en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
BaseValue B.V.



E. Vlaming
Partner

Voor akkoord d.d. ……
Gemeente Kerkrade

A.F. van der Velden

Bijlagen:

- Algemene Voorwaarden BaseValue B.V., juni 2021
- Verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

WET ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING (AVG) BaseValue B.V.
Wij nemen uw privacy serieus. Wij verzamelen alleen die gegevens, welke wij nodig hebben om de door u gevraagde diensten te kunnen leveren. Daarbij nemen we de wettelijke kaders in acht. Daarom verklaren wij ook hoe wij omgaan met uw gegevens.

BaseValue B.V. gevestigd aan de Mulligenweg 52, 8096 RB te Oldebroek is verantwoordelijk voor de verwerking van persoonsgegevens zoals weergegeven in deze privacyverklaring.

W. van den Heuvel-Baetsen is de functionaris gegevensbescherming van BaseValue B.V.
Zij is bereikbaar via w.vdheuvel@basevalue.nl.

Persoonsgegevens die wij verwerken
BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens doordat u gebruik maakt van onze diensten en/of omdat u deze zelf aan ons verstrekt Hieronder vindt u een overzicht van de persoonsgegevens die wij verwerken (voor zover deze nodig zijn):

- Voor- en achternaam
- Geslacht
- Geboortedatum
- Geboorteplaats
- Adresgegevens
- Telefoonnummer
- E-mailadres

Bijzondere en/of gevoelige persoonsgegevens die wij verwerken
Onze website en/of dienst heeft niet de intentie gegevens te verzamelen over websitebezoekers die jonger zijn dan 16 jaar. Tenzij ze toestemming hebben van ouders of voogd. We kunnen echter niet controleren of een bezoeker ouder dan 16 is. Wij raden ouders dan ook aan betrokken te zijn bij de online activiteiten van hun kinderen, om zo te voorkomen dat er gegevens over kinderen verzameld worden zonder ouderlijke toestemming. Als u er van overtuigd bent dat wij zonder die toestemming persoonlijke gegevens hebben verzameld over een minderjarige, neem dan contact met ons op via de functionaris gegevensbescherming (zie bovenstaande), dan verwijderen wij deze informatie.

Met welk doel en op basis van welke grondslag wij persoonsgegevens verwerken
BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens voor de onderstaande doelen:

- Het afhandelen van uw betaling;
- Om u te kunnen bellen of e-mailen indien dit nodig is om onze dienstverlening uit te kunnen voeren.
- Om goederen en diensten bij u af te leveren;
- BaseValue B.V. verwerkt ook persoonsgegevens als wij hier wettelijk toe verplicht zijn.

Geautomatiseerde besluitvorming
BaseValue B.V. neemt niet op basis van geautomatiseerde verwerkingen besluiten over zake die (aanzienlijke) gevolgen kunnen hebben voor personen. Het gaat hier om besluiten die worden genomen door

computerprogramma's of -systemen, zonder dat daar een mens (bijvoorbeeld een medewerker van BaseValue B.V.) tussen zit.

Hoe lang bewaren we persoonsgegevens
BaseValue B.V. bewaart uw persoonsgegevens niet langer dan strikt nodig is om de doelen te realiseren waarvoor uw gegevens worden verzameld. Wij hanteren de wettelijke bewaartermijnen.

Delen van persoonsgegevens met derden
BaseValue B.V. verstrekt uitsluitend aan derden en alleen als dit nodig is voor de uitvoering van onze overeenkomst met u (bijvoorbeeld ten behoeve van de beoordeling van de plausibiliteit van de uitgevoerde taxatie) of om te voldoen aan een wettelijke verplichting.

Vervaardigingsdatum: Elburg, 13 mei 2019

Laatste wijzigingsdatum: Oldebroek, 31 mei 2021

Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021

ALGEMENE VOORWAARDEN BASEVALUE B.V. Juni 2021

1. Definities

Diensten: alle werkzaamheden op het terrein van taxaties, consultancy en opleidingen, welke werkzaamheden onderwerp zijn van een Overeenkomst of anderszins door BaseValue B.V. in opdracht en/of ten behoeve van Opdrachtgever zijn verricht, al dan niet onder beschikbaarstelling van goederen, alsmede alle daaruit voortvloeiende resultaten;

E-mailbericht: een elektronische overbrenging van handels- en administratieve gegevens, waaronder offertes, orders, opdrachten en adviezen, zodanig dat het bericht door een ontvanger die beschikt over een gangbare inrichting en aansluiting voor het ontvangen van e-mailberichten kan worden gelezen en opgeslagen;

Offerte: een vrijblijvende uitnodiging aan derden tot het verstrekken van een opdracht, daaronder mede verstaan aanbiedingen;

Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon die aan BaseValue B.V. opdracht heeft gegeven tot het leveren van diensten, alsmede haar rechtsopvolger(s);

Overeenkomst: iedere overeenkomst die tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever tot stand is gekomen, elke wijziging of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter uitvoering van die overeenkomst en alle (rechts)handelingen benodigd voor het aangaan daarvan;

BaseValue B.V.: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BaseValue B.V., gevestigd te Oldebroek, de gebruik(st)er van deze Algemene Voorwaarden, mede omvattende de aan haar gelieerde ondernemingen die deze algemene voorwaarden hanteren;

Voorwaarden: deze algemene voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 66983517.

2. Toepasselijkheid

2.1 De Voorwaarden maken deel uit van alle Offertes en Overeenkomsten en zijn van toepassing op alle overige (rechts)handelingen van BaseValue B.V., alsook op (stilzwijgend tot stand gekomen) doorlopende en/of aanvullende opdrachten van Opdrachtgever, al dan niet in de zin van artikel 15.2 van de Voorwaarden.

2.2 In het geval dat de Voorwaarden en een Overeenkomst onderling tegenstrijdige clausules zouden bevatten, prevaleert de Overeenkomst.

2.3 Indien enig onderdeel van de Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen gebonden zijn zich in te spannen om in goed overleg een vervangend beding vast te stellen dat geldig is en de oorspronkelijke bedoelingen van partijen zo veel als mogelijk benadert.

3. Totstandkoming van Overeenkomsten

3.1 Offertes binden BaseValue B.V. niet en gelden slechts als een uitnodiging tot het verstrekken van een opdracht.

3.2 Een Overeenkomst komt tot stand nadat Opdrachtgever een Offerte van BaseValue B.V. schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft geaccepteerd en BaseValue B.V. niet binnen 5 (vijf) werkdagen na ontvangst van die acceptatie het aanbod jegens Opdrachtgever schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft herroepen, dan wel indien BaseValue B.V. een telefonisch, schriftelijk of per E-mailbericht verstrekte opdracht schriftelijk en/of per E-mailbericht aan Opdrachtgever heeft bevestigd, dan wel indien door BaseValue B.V. uitvoering aan een opdracht wordt gegeven.

3.3 Indien BaseValue B.V. op verzoek van Opdrachtgever enige prestatie levert voordat een Overeenkomst tot stand is gekomen en de opdracht alsnog niet of pas later tot stand komt door toedoen van Opdrachtgever, zal Opdrachtgever BaseValue B.V. alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals m.b.t. projectmanagement, tegen de gebruikelijk door BaseValue B.V. gehanteerde tarieven betalen.

3.4 Offertes zijn te allen tijde onder voorbehoud van een wijziging in de eisen die het Ministerie van Financiën of andere regelgevende / toezichthoudende instanties tijdens de opdrachtuitvoering aan door ons geoffreerde oplossingen stellen.

3.5 In geval van afwijkingen van de opdracht ten opzichte van de onderliggende Offerte of Overeenkomst, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hierover in een zo vroeg mogelijk stadium inlichten.

4. Wijzigingen en aanvullingen Overeenkomst

4.1 Wijzigingen of aanvullingen op enige bepaling in een Overeenkomst en/of de Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk en/of per E-mailbericht worden overeengekomen.

4.2 Ingeval een wijziging uitstel van de uitvoering van een Overeenkomst inhoudt, behoudt BaseValue B.V. zich het recht voor om Opdrachtgever alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals met betrekking tot projectmanagement, tegen gangbare tarieven en als direct opeisbaar in rekening te brengen. Wanneer het uitstel onredelijk lang duurt, zal Opdrachtgever op basis van artikel 15.5 van de Voorwaarden alsnog het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

5. Prijzen

5.1 Alle prijzen van BaseValue B.V. zijn uitgedrukt in Euro's en exclusief omzetbelasting.

5.2 In geval van prijsoverschrijding van een Offerte of Overeenkomst als gevolg van wijzigingen in de verkoopcondities van leveranciers en andere door BaseValue B.V. ingeschakelde derden, valutakoersen, in- en uitvoerrechten, verzekeringstarieven, vrachttarieven, overige heffingen of belastingen en verhoging van het prijsindexcijfer van het CPB, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hiervan tijdig inlichten. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, geldt dat overschrijdingen tot 10% door Opdrachtgever als begrotingsrisico worden geaccepteerd. Bij overschrijdingen boven 10% zullen partijen over de gevolgen hiervan in overleg treden.

6. Betaling

6.1 BaseValue B.V. zal maandelijks achteraf factureren, tenzij in de Offerte anders is aangegeven.

6.2 Opdrachtgever zal de hem in rekening gebrachte bedragen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum voldoen bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.

6.3 Alle betalingen zullen zonder korting, inhouding of verrekening geschieden op een door BaseValue B.V. aan te wijzen bankrekening.

6.4 BaseValue B.V. is te allen tijde en om welke reden dan ook gerechtigd om, alvorens (verder) te presteren, van Opdrachtgever te eisen dat vooruitbetaling van het overeengekomen bedrag plaatsvindt of dat Opdrachtgever een deugdelijke zekerheid stelt bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.

6.5 Indien de opdracht is verstrekt door meer dan één Opdrachtgever, dan zijn alle Opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen zoals in dit artikel aangegeven (ongeacht de tenaamstelling van de declaratie).

6.6 Door het enkele verstrijken van een betalingstermijn of door het niet tijdig stellen van een deugdelijke zekerheid na een verzoek van BaseValue B.V. daartoe is Opdrachtgever in verzuim. Vanaf dat moment zijn alle vorderingen van BaseValue B.V. op Opdrachtgever, inclusief de wettelijke rente daarover, uit hoofde van de betreffende Overeenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten, onmiddellijk opeisbaar en is Opdrachtgever verplicht om BaseValue B.V. alle eventuele (buiten)gerechtelijke kosten te vergoeden.

6.7 Na 60 dagen betalingsachterstand zal BaseValue B.V. een incassobureau inschakelen, teneinde de vordering te doen incasseren.

7. Uitvoering van Overeenkomst

7.1 De uitvoering door BaseValue B.V. van een Overeenkomst geschiedt op basis van de op het moment van het sluiten van de betreffende Overeenkomst geldende omstandigheden en, voor zover afhankelijk van prestaties van derden, op de door die derden aan BaseValue B.V. verstrekte gegevens.

7.2 Opdrachtgever dient BaseValue B.V. onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst. Meerkosten voortvloeiend uit extra werkzaamheden als gevolg van deze (nieuwe) informatie zijn voor rekening van Opdrachtgever.

7.3 Opdrachtgever zal aan BaseValue B.V. alle voor de uitvoering van een Overeenkomst benodigde gegevens en materialen, waaronder maar niet beperkt tot informatiedragers, binnen een door BaseValue B.V. te

bepalen redelijke termijn ter beschikking stellen en ervoor zorgdragen dat de benodigde gegevens conform de door BaseValue B.V. opgegeven specificaties zijn.

7.4 Om de uitvoering van de opdracht goed en zoveel mogelijk volgens tijdschema te laten verlopen, verstrekt Opdrachtgever tijdig alle documenten en gegevens die BaseValue B.V. nodig heeft. Dit geldt ook voor de terbeschikkingstelling van medewerkers van de (eigen) organisatie van Opdrachtgever die bij het uitvoeren van de Diensten betrokken (zullen) zijn. Als BaseValue B.V. daarom verzoekt, verschaft Opdrachtgever op zijn locatie BaseValue B.V. kosteloos een (eigen) werkruimte met telefoonaansluiting en, desgewenst, een fax- en/of datanetaansluiting.

7.5 BaseValue B.V. kan in overleg met Opdrachtgever de samenstelling van het adviesteam wijzigen, indien het meent dat dit voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk is. De wijziging mag de kwaliteit van de Diensten niet verminderen, noch de continuïteit van de opdracht ongunstig beïnvloeden. Een wijziging van het opdrachtteam kan ook op verzoek van Opdrachtgever in overleg met BaseValue B.V. plaatsvinden.

7.6 BaseValue B.V. is gerechtigd om zich – voor zover noodzakelijk - bij de uitvoering van een Overeenkomst te bedienen van door haar uit te kiezen derden, met wie BaseValue B.V. in eigen naam, maar voor rekening van Opdrachtgever overeenkomsten afsluit.

7.7 BaseValue B.V. zal zich tot het uiterste inspannen om overeengekomen leveringstijden in acht te nemen. Desondanks zijn leveringstijden altijd indicatief en nimmer te beschouwen als fatale termijnen.

7.8 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is Opdrachtgever gedurende de duur van de Overeenkomst niet gerechtigd tot aanpassing of wijziging van de Diensten.

8. BaseValue B.V. als gemachtigde van Opdrachtgever

8.1 BaseValue B.V. treedt op als gemachtigde van opdrachtgever indien en voor zover de opdrachtgever de adviseur daartoe schriftelijk heeft aangewezen, dan wel dat dit in de Overeenkomst is vastgelegd. Het ontbreken van een schriftelijke machtiging kan BaseValue B.V. niet worden tegengeworpen, indien en voor zover BaseValue B.V. bewijst dat Opdrachtgever anderszins uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven, dan wel dat het optreden als gemachtigde uit de gegeven omstandigheden of de aard van de opdracht voortvloeit.

8.2 Opdrachtgever zal indien en voor zover BaseValue B.V. als gemachtigde is aangewezen, niet buiten BaseValue B.V. om orders en aanwijzingen geven aan derden die bij de uitvoering van het project, waarop de Opdracht betrekking heeft, betrokken zijn. Indien de Opdrachtgever in een dringend geval desondanks orders of aanwijzingen als hier bedoeld heeft gegeven, zal hij BaseValue B.V. daarvan onverwijld in kennis stellen. BaseValue B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen van orders en aanwijzingen als hier bedoeld.

9. Reclamé

Indien Opdrachtgever het oneens is met de inhoud van een factuur, dient binnen 2 weken na verzending ervan hierover schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd. M.b.t. eventuele onvolkomenheden in de Diensten, die redelijkerwijs niet binnen deze gestelde termijn hadden kunnen worden geconstateerd, dient onmiddellijk na constatering, doch uiterlijk 2 weken na beëindiging van de Overeenkomst schriftelijk en/of per E-mailbericht, te worden gereclameerd.

10. Intellectuele eigendomsrechten

10.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, berusten de volledige auteursrechten en alle overige rechten van intellectuele en industriële eigendom met betrekking tot de door BaseValue B.V. geleverde Diensten, zoals merkrechten, modelrechten, octrooirechten, sui generis databankrechten, etc., uitsluitend bij BaseValue B.V.. Dit betekent onder meer dat het zonder uitdrukkelijke toestemming van BaseValue B.V. niemand zal zijn toegestaan om enig gebruik in welke vorm dan ook te maken van de door BaseValue B.V. bedachte ideeën, visies en ontwerpen. Toestemming van BaseValue B.V. aan Opdrachtgever en/of andere partijen zal alleen plaatsvinden in de vorm van een schriftelijk gebruiksrecht. Enig verder of ander gebruik dan hetgeen is

overeengekomen, is wettelijk verboden. Is ter zake niets overeengekomen, dan geldt het eerste gebruik als overeengekomen.

10.2 Voor zover BaseValue B.V. ideeën heeft ontwikkeld en ter kennisgeving van Opdrachtgever heeft gebracht
– op welke wijze dan ook - die niet zouden vallen onder een van de in het vorige lid omschreven rechten, dan zal Opdrachtgever zich volledig onthouden van gebruik van deze ideeën, zolang zij daarvoor BaseValue B.V. niet volledig betaald heeft en zal Opdrachtgever met inachtneming van lid 6 van dit artikel jegens een ieder geheimhouding betrachten met betrekking tot deze ideeën.

10.3 Ingeval Opdrachtgever BaseValue B.V. gegevens en materiaal aanlevert waarop auteursrechten, portretrechten of andere (aanverwante) rechten van intellectuele en industriële eigendom van derden rusten, vrijwaart Opdrachtgever BaseValue B.V. voor alle mogelijke aanspraken van derden.

10.4 Begrotingen, plannen, catalogi, spreadsheets met formules en andere materialen waaruit (technische) *know how* van BaseValue B.V. blijkt, die in het kader van een Offerte of tijdens de uitvoering van een Overeenkomst aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, blijven eigendom van BaseValue B.V. Opdrachtgever dient deze zaken, alsmede de daarin vervatte informatie, in het bijzonder *know how* betreffende de te leveren prestaties, geheim te houden en niet aan derden ter beschikking te stellen. Resultaten uit Overeenkomsten die aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, dienen strikt voor eigen gebruik, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

10.5 BaseValue B.V. is verplicht tot geheimhouding van alle informatie en gegevens van Opdrachtgever jegens derden. BaseValue B.V. zal bij de opdracht alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van Opdrachtgever. Opdrachtgever zal zonder voorafgaande toestemming van BaseValue B.V. aan derden geen mededelingen doen over de aanpak van BaseValue B.V., haar werkwijze en dergelijke, dan wel haar rapportage ter beschikking stellen. Externe communicatie (zoals persberichten etc.) over de opdracht vindt in gezamenlijk overleg en met naamsvermelding van BaseValue B.V. plaats.

10.6 Partijen, daaronder mede te verstaan hun werknemers, alsmede gelieerde ondernemingen, verbinden zich om voldoende maatregelen te treffen om geheimhouding te verzekeren met betrekking tot elkaars gegevens van vertrouwelijke aard waarvan zij bij de uitvoering van de Overeenkomst kennis nemen.

11. Overmacht

11.1 Indien BaseValue B.V. door overmacht wordt verhinderd de overeengekomen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te voeren, heeft zij het recht om zonder gerechtelijke tussenkomst de uitvoering van een Overeenkomst op te schorten of een Overeenkomst geheel of gedeeltelijk als ontbonden te
beschouwen, zulks naar haar keuze, zonder dat zij tot enige schadevergoeding of garantie is gehouden.

11.2 Onder overmacht wordt ten dezen onder meer, doch niet uitsluitend, verstaan: staking, afsluiting, brand, machinebreuk, storingen aan de netwerk server en andere bedrijfsstoornissen (hetzij bij BaseValue B.V., hetzij bij haar leveranciers van goederen en diensten), transportstoringen en andere buiten haar macht liggende gebeurtenissen, zoals oorlog, blokkade, oproer, daden van terrorisme, diefstal, epidemie, devaluatie, overstroming en stormen, alsmede plotselinge verhoging van invoerrechten en accijnzen en/of belastingen, vertraging of uitblijven van levering door leveranciers, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen en andere overheidsmaatregelen.

12. Aansprakelijkheid en exoneratie

12.1 De Diensten komen te allen tijde tot stand op basis van een inspanningsverbintenis. Voorgaande betekent dat BaseValue B.V. zich binnen de scope van de Opdracht maximaal zal inspannen om de Diensten naar tevredenheid van Opdrachtgever te leveren, echter BaseValue B.V. kan nimmer garanderen dat het resultaat van de Diensten in voldoende mate overeenkomt met hetgeen de Opdrachtgever zich hiervan vooraf heeft voorgesteld.

12.2 BaseValue B.V. is slechts aansprakelijk voor de schade die Opdrachtgever lijdt als rechtstreeks gevolg van haar door haar opzet of grove schuld toe te rekenen tekortkomingen

of onrechtmatig handelen bij de vervulling van de opdracht begaan, dan wel als gevolg van eventuele gebreken aan zaken. Iedere aansprakelijkheid van BaseValue B.V. voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, waaronder mede begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade of gevolgschade of schade wegens gederfde winst.

12.3 BaseValue B.V. is voorts in geen geval aansprakelijk voor vertragingsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van gebrekkige medewerking, informatie of materialen door Opdrachtgever, schade wegens door Opdrachtgever gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van een schriftelijke overeenkomst vormt, schade wegens onjuistheden in door Opdrachtgever verstrekte informatie of schade die is veroorzaakt door handelen of nalaten van door Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden. Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding van Opdrachtgever is steeds dat Opdrachtgever na het ontstaan van de schade zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is, de schade schriftelijk bij BaseValue B.V. heeft gemeld.

12.4 Goederen worden immer vervoerd voor risico van Opdrachtgever.

13. Beperking van aansprakelijkheid

De eventueel in rechte vastgestelde aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot 3 keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

14. Toeleveranciers

14.1 Indien een toeleverancier aan BaseValue B.V. het recht tot gebruik van bepaalde zaken slechts verleent overeenkomstig voorkomende algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen gehanteerd door die toeleverancier, kan BaseValue B.V. jegens Opdrachtgever tot niet meer worden gehouden dan voortvloeit uit voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

14.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever zal BaseValue B.V. eerstgenoemde informeren over de inhoud van de door de toeleverancier gehanteerde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

14.3 Als Opdrachtgever via BaseValue B.V. bepaalde zaken van derden koopt, zijn voor wat betreft de rechten en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van deze zaken de algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen van die derden in die relatie tot Opdrachtgever van toepassing. Op eerste verzoek zullen voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen door BaseValue B.V. aan Opdrachtgever ter hand worden gesteld.

15. Beëindiging

15.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, geldt de opdracht van Opdrachtgever aan BaseValue B.V. voor bepaalde tijd. De opdracht wordt geacht te zijn voltooid indien de Diensten door BaseValue B.V. zijn afgerond en Opdrachtgever niet heeft gereclameerd conform artikel 9 van de Voorwaarden.

15.2 Eventuele werkzaamheden door BaseValue B.V. volgend op de in het vorige lid bedoelde voltooiing, leiden automatisch tot een nieuwe overeenkomst tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever, waarvoor Opdrachtgever het door BaseValue B.V. gehanteerde standaardtarief verschuldigd zal zijn.

15.3 Indien Opdrachtgever niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting die voor hem uit een Overeenkomst mocht voortvloeien, is Opdrachtgever per onmiddellijk in verzuim en is BaseValue B.V. gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst:

a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld; en/of
b. de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
c. één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.4 In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, stillegging of liquidatie van het bedrijf van Opdrachtgever, zullen van rechtswege alle Overeenkomsten met Opdrachtgever zijn ontbonden, tenzij

BaseValue B.V. Opdrachtgever binnen redelijke tijd meedeelt nakoming van (een deel van) de betreffende Overeenkomst te wensen, in welk geval BaseValue B.V. zonder ingebrekestelling gerechtigd is:

a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld;
b. en/of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
c. één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.5 Ingeval een Overeenkomst voortijdig door Opdrachtgever wordt beëindigd, alsmede in geval van beëindiging in de zin van lid 3 en 4 van dit artikel, zal Opdrachtgever het gehele in de Overeenkomst begrootte bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

16. Afwikkeling Overeenkomst

16.1 In alle gevallen waarin de Overeenkomst tussen Opdrachtgever en BaseValue B.V. eindigt, ingevolge enige bepaling van de Voorwaarden of door tussenkomst van de rechter, blijven de Voorwaarden de rechtsverhouding tussen partijen beheersen, voor zover dit voor de afwikkeling van de Overeenkomst noodzakelijk is.

16.2 Opdrachtgever is niet gerechtigd tijdens de uitvoering van de opdracht en binnen één jaar na beëindiging van de opdracht personen die vanuit de BaseValue B.V. betrokken zijn (geweest) bij de uitvoering van de opdracht in dienst te nemen of met deze personen over indiensttreding te onderhandelen dan na goedkeuring van BaseValue B.V..

16.3 Indien Opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van de voor haar uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, verbeurt zij door dat enkele feit, zonder dat daartoe ingebrekestelling of inachtneming van enige andere formaliteit vereist is, aan BaseValue B.V. een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro), alsmede een boete van € 1.000,- voor elke dag dat deze tekortkoming voortduurt, onverminderd het recht van BaseValue B.V. op vergoeding van door die tekortkoming geleden schade.

17. Volledige Overeenkomst

Een Overeenkomst, inclusief de Voorwaarden, is een volledige weergave van de rechten en verplichtingen van partijen en treedt in de plaats van alle daaraan voorafgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, verklaringen, uitlatingen en gedragingen van partijen.

18. Toepasselijk recht, bevoegde rechter

18.1 Op de Voorwaarden, alsmede op alle Overeenkomsten, is Nederlands recht van toepassing.

18.2 Alle eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van een Overeenkomst of de Voorwaarden zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend voorgeschreven, in eerste instantie worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter te Apeldoorn.

19. Klachtenprocedure

19.1 BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Ook vinden wij de tevredenheid van onze klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen.
Wij zullen er alles aan doen om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

19.2 Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. de volgende procedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier:

a. Eerst mondeling uw ongenoegen kenbaar maken: Maak altijd eerst uw ongenoegen mondeling kenbaar bij de persoon die u de dienst heeft geleverd. Onze medewerkers hebben de instructie om u per ommegaande te laten weten hoe zij met uw klacht zullen omgaan.

b. Schriftelijk uw klacht indienen:
Indien er geen mondelinge overeenstemming wordt bereikt, dan kunt u schriftelijk een klacht indienen bij BaseValue B.V.. De klacht dient duidelijk omschreven te worden met een heldere onderbouwing van uw standpunt en, voor zover nodig om uw klacht te verduidelijken, voorzien van relevante kopieën en documenten. Anoniem ingediende klachten worden niet in behandeling genomen. Uw klacht kunt u schriftelijk of per e-mail naar indienen op onderstaand adres:

BaseValue B.V.
T.a.v. Compliance
Mulligenweg 52
8096 RB Oldebroek
Nederland
compliance@basevalue.nl

c. Procedure klachtenbehandeling:
Binnen een week na ontvangst van uw klacht sturen wij u een schriftelijke ontvangstbevestiging. In deze bevestiging wordt u geïnformeerd over bij wie de klacht in behandeling is en wanneer de klacht naar verwachting is beoordeeld.
Het kan zijn dat de behandelaar u tijdens de behandeling van uw klacht om nadere informatie of een toelichting op uw klacht vraagt. Zo nodig raadpleegt de behandelaar deskundigen of wordt de behandelaar betrokkenen. Na behandeling van de klacht ontvangt u een inhoudelijke gemotiveerde reactie.
Wij streven ernaar dat uw klacht binnen 28 dagen na ontvangst is behandeld en u bent geïnformeerd over de beoordeling van de klacht. Vanwege de complexiteit van dossiers of de beschikbaarheid van personen kan het zijn dat deze termijn niet haalbaar is. U wordt in dat geval geïnformeerd over de voortgang.

d. Nadat uw klacht is behandeld:
Wij doen er alles aan om uw klacht naar tevredenheid te behandelen. Indien u zich echter niet kunt vinden in de reactie of u heeft klachten over de afwikkeling, kunt u de klacht voorleggen aan de Raad Van Arbitrage voor de Bouw (The Court of Arbitration for the Construction Industry). De Raad Van Arbitrage voor de Bouw is te bereiken als volgt:

Postbus 19290
3501 DG UTRECHT
Nederland
T 030-2343222
info@raadvanarbitrage.nl

e. Kwaliteitsbewaking klachtenprocedure:
Binnen BaseValue B.V. is de heer S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM als "compliance officer" belast met het toezicht op naleving van de klachtenprocedure. Ingeval de "compliance officer" bij uw dossier of klacht is betrokken of bij zijn afwezigheid, treedt de heer A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV in zijn plaats.

20. Ethiek

21.1 BaseValue B.V. is gehouden Opdrachtgever onafhankelijk in een vertrouwenspositie ter zijde te staan. BaseValue B.V. dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van haar dienstverlening kan schaden.

21.2 BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Firms' zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.

21.3 Iedere medewerker van BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Members' zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.

21.4 Toezicht op naleving van de Rules of Conduct, evenals behandelen van klachten hieromtrent, geschiedt door de Compliance & Ethics Officer van BaseValue B.V.

Waarderingsmethodieken

Comparatieve methode

De Comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

BAR-methode

De BAR (Bruto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

NAR methode

De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

Discounted Cashflow methode

De discounted cashflow (DCF) methode is een waarderingsmethode waarbij alle ingeschatte toekomstige cashflows die binnen de beschouwingsperiode zullen plaatsvinden, vermeerderd met de eindwaarde van het object, contant worden gemaakt naar heden. De marktwaarde wordt verkregen door de contante waarden bij elkaar op te tellen.

Residuele waarde methode

Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waardemethode.

Bijlage: Waardebegrippen en definities

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen die de voorwaarden van een 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.

Marktwaarde

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

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 plaatsgevonden 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

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou 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 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.

Energielabel
De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardaardiseerde energieklasse 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.

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, postal 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.

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 4m²
Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m²en een dragende (binnen)wand.
Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

HABU
Highest And Best Use.

IVS
International Valuation Standards 2013.

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.

Locatiefoto’s


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,


13 aug 2025,

Kadastrale berichten en kaart

kadaster

BETREFT
Kerkrade G 2723

UW REFERENTIE
103957

GELEVERD OP
13-08-2025 - 15:08

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11212378071

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-08-2025 - 13:08

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-08-2025 - 13:08

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Kerkrade G 2723 Kadastrale objectidentificatie: 032950272370000
Kadastrale grootte	1.110 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	203047 - 320287
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Kerkrade G 1664

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 62443/18
Ingeschreven op	04-01-2013 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60821/84
Ingeschreven op	02-12-2011 om 14:36
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9160/21 Roermond
Ingeschreven op	03-11-1994
Aanvullend stuk	Hyp4 61999/58
Ingeschreven op	28-09-2012 om 14:10
Is aanvulling op	Hyp4 9160/21 Roermond
Naam gerechtigde	Woningstichting HEEMwonen

kadaster

BETREFT
Kerkrade G 2723

UW REFERENTIE
103957

GELEVERD OP
13-08-2025 - 15:08

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11212378071

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-08-2025 - 13:08

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-08-2025 - 13:08

Adres	Markt 52 6461 ED KERKRADE
Statutaire zetel	KERKRADE
KvK-nummer	14021260 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 62443/18
Ingeschreven op	04-01-2013 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 61698/10 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	02-07-2012 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 4669/32 Roermond Naamswijziging rechtspersoon

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Kerkrade G 3301

UW REFERENTIE
103957

GELEVERD OP
13-08-2025 - 15:07

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11212377986

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-08-2025 - 13:07

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-08-2025 - 13:07

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Kerkrade G 3301 Kadastrale objectidentificatie: 032950330170000
Kadastrale grootte	15.147 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	203015 - 320289
Omschrijving	Parkeren
Ontstaan uit	Kerkrade G 3163

AANTEKENINGEN

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

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 60821/84
Ingeschreven op	02-12-2011 om 14:36
Afkomstig uit stuk	84 KRD00/30340 RMD
Naam gerechtigde	Gemeente Kerkrade
Adres	Markt 33 6461 EC KERKRADE
Postadres	Postbus 600 6460 AP KERKRADE
Statutaire zetel	KERKRADE
KvK-nummer	50778692 (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 stuk	Hyp4 70734/144
Ingeschreven op	23-05-2017 om 13:47
Afkomstig uit stuk	Hyp4 6647/70 Roermond
Ingeschreven op	06-09-1989
Aanvullend stuk	Hyp4 6685/1 Roermond
Ingeschreven op	26-10-1989
Is aanvulling op	Hyp4 6647/70 Roermond
Naam gerechtigde	TenneT TSO B.V.
Adres	Utrechtseweg 310 6812 AR ARNHEM
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	09155985 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Kerkrade
Sectie	G
Perceel	3301

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer: 25O0116979 - 1 pagina: 1 van 1

Overzichtskaart schaal: 1:820

datatransport KL1011	datatransport KL1051	datatransport KL1220	datatransport KL1960	gas lage druk KL1031	hoogspanning KL1052	laagspanning KL1031	middenspanning KL1031	overig GM0928	riool vrijverval GM0928	water GM0928	water KL1110



0 16 32 meter

linksonder: X: 202.982,0 Y: 320.210,0
rechtsboven: X: 203.128,0 Y: 320.381,0

Akte(n) van levering

Dagregister deel	Dagregister nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	6647 / 70 / 170
566	2748	ROERMOND	- 6 SEP. 1989		met 3 vervolgblad(en) / zonder X

Aantekeningen:

Opgeborgen onder nummer 1316

Rec 508 10

Gerect. 6685/1. 7041/28

BP 531

Heden, de vijfde september negentienhonderd negenentachtig; ----------
verschenen voor mij, mr. Jan Mathijs Ruyters, notaris ter standplaats Maastricht, ----------
1. de heer Mr.Johannes Maria Josef Helene Achten, candidaat-notaris, wonende te Bunde (Gemeente Meerssen); ----------
handelende ten deze volgens zijn verklaring ingevolge en krachtens een onderhandse akte van lastgeving en volmacht, die na vooraf op de door de wet voorgeschreven wijze te zijn voor echt erkend, aan deze akte zal worden vastgehecht, als lasthebber en gevolmachtigde van:----------
de Edelachtbare heer ----------
drs. Johannes Henricus Hubertus ----------
Mans, wonende te Kerkrade, bij het geven der volmacht handelende in hoedanigheid van Burgemeester van de gemeente Kerkrade, en deze gemeente ingevolge artikel 78 lid 2 der Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigende, zulks ter uitvoering van het Raadsbesluit van vijfentwintig januari negentienhonderd negenentachtig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op zeven maart negentienhonderd negenentachtig nummer BS 60892, eigenaar van de kadastrale percelen Gemeente Kerkrade sektie M, nummers 198, 301, en 395, sektie A nummers 4756, 5002 gedeeltelijk, 4972, 3896, 2757, 3224, 2025, 3397, 3398, 3399, sektie G nummers 1864, -844, 2230, 2257, 1611, 2239, 2390, 1372, 2504, 2505, --2506 gedeeltelijk, 1662, 1583, 1664, 2399 gedeeltelijk-sektie B nummers 9754 09991, 10261, 10260, 10268 ----- gedeeltelijk 09982 gedeeltelijk, 2802, sektie P nummers 628, en 629; ----------
hierna te noemen "eigenaar" of "Gemeente",----------
2. mevrouw Martina Adriana Antonia Maria Pelzer-van der Aart, notarisklerk, wonende te Maastricht,---------
handelende ten deze volgens haar verklaring ingevolge en krachtens een onderhandse akte van lastgeving en volmacht, die na vooraf door de lasthebster op de door de wet voorgeschreven wijze te zijn voor echt erkend, aan deze akte zal worden vastgehecht, als lasthebster en gevolmachtigde van:----------
de te Maastricht gevestigde naamloze vennootschap "NV Provinciale Limburgse Elektriciteits Maatschappij"

en in die hoedanigheid deze vennootschap in rechte vertegenwoordigende, ----------
hierna te noemen "Plem",----------
----------ter andere zijde----------
Partijen verklaarden, dat de Gemeente Kerkrade--- met de NV Provinciale Limburgse Elektriciteits Maat schappij, gevestigd te Maastricht, een overeenkomst heeft gesloten tot vestiging van een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmerin genwet Privaatrecht voor een hoogspanningskabelverbin ding Terwinselen-Vegla, met de navolgende inhoud:------
1.a. De eigenaar verleent hierbij aan PLEM, gelijk PLEM bij deze van de eigenaar aanneemt, een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het/de aan de eigenaar toebehorende percelen als bovengenoemd voor het leggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van een hoogspan ningskabelverbinding, bestaande uit elektriciteitska bels, telecommunicatiekabels, hulpkabels en/of andere kabels, dienende voor het overbrengen van elektrische energie, voor telecommunicatie en/of andere doeleinden, in een strook grond, hierna te noemen "belaste strook", ter breedte van twee meter, ter lengte van circa vijfduizend tweehonderd meter en in die belaste strook op een diepte van circa een meter dertig centimeter.----------
b. PLEM is gerechtigd van de belaste strook te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, zulks met inbegrip van het recht van toegang voor personen en goederen, tot het verrichten van alle werkzaamheden als in het vorige lid bedoeld.----------
c. De eigenaar verklaart zich akkoord met het door PLEM vastgestelde tracé van de belaste strook en de daarin gelegen of nog te leggen kabels, als globaal aangegeven op de aangehechte tracétekeningen nummers 6/103.107A, 6/103.108A en 6/103.109D.----------
2. De eigenaar en/of de rechtmatige gebruiker verklaren zich akkoord met het door PLEM, in overleg met de eigenaar en/of de rechtmatige gebruiker, te allen tijde in gebruik (doen) nemen, hebben en houden van een parallel aan (weerszijden van de) belaste strook gelegen werkstrook van totaal zes meter volgens het door PLEM vastgestelde tracé, als globaal aangege ven op de aangehechte tracétekeningen nummers 6/103.107 A, 6/103.108A en 6/103.109D, indien en voor zover dit voor de uitoefening van werkzaamheden in alsmede voor toegang tot de belaste strook noodzakelijk is, voor zover de gemeente eigenaar en/of rechthebbende is van voornoemde werkstrook van zes meter enhet in acht nemen van een zodanige werkstrook niet op praktische bezwaren stuit, bijvoorbeeld in de vorm van aanwezige bebouwing.----------

3. Voor het verlenen van het bij deze overeenkomst gevestigd zakelijk recht ontvangt de eigenaar van PLEM een eenmalige vergoeding van zes gulden (f.6,--) per strekkende meter zijnde in totaal een bedrag van EENENDERTIGDUIZEND TWEEHONDERD GULDEN (f.31.200,--)
4.a. Het zakelijk recht is altijddurend en niet opzegbaar.Het zal echter vervallen zodra PLEM schriftelijk aan de eigenaar meedeelt dat voortaan van het recht geen gebruik meer wordt gemaakt.----------
b. PLEM is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers ten hypotheekkantore namens partijen te doen vervallen, waartoe de eigenaar bij deze aan PLEM machtiging verleent.----------
c. De artikelen 762, 765 en 766 van het derde boek van het Burgerlijk Wetboek zijn op het onderhavige zakelijk recht niet van toepassing.----------
5. Bij overgang van de eigendom van de hoogspanningska belverbinding is de nieuwe eigenaar gerechtigd, of in geval van mede-eigendom mede-gerechtigd, van het onderhavige zakelijk recht het volle en vrije genot te hebben.----------
6. De eigenaar zal:----------
a. in de periode, liggende tussen de datum waarop hij deze overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het zakelijk recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het zakelijk recht kunnen belemmeren;----------
b. in geval van vervreemding of bezwaring van de belaste strook of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, zorg dragen dat in de desbetreffen de overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen zakelijk recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het zakelijk recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het zakelijk recht, indien en voor zover ter zake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan.--------
7.a. Voor zover sprake is van gebruiksrechten op de bij deze overeenkomst belaste percelen, zal PLEM zich met de rechtmatige gebruikers verstaan.----------
Eigenaar neemt een inspanningsverplichting op zich om ten tijde van vestiging van het zakelijk recht mede te werken aan het tot stand komen van een regeling tussen rechtmatige gebruiker en PLEM als in de vorige zin bedoeld.----------
b. Indien na de vestiging van het zakelijk recht derden krachtens toedoen of gedogen van de eigenaar gebruiks- of genotsrechten verkrijgen op de belaste strook of een gedeelte daarvan, is de eigenaar verplicht, voordat dit gebruik of genot een aanvang heeft genomen, PLEM hiervan onverwijld op de hoogte te brengen alsmede deze derden met de inhoud van het zakelijk recht in kennis te stellen.----------

8. Van het gevestigd zakelijk recht mag slechts op de voor de belaste strook minst bezwarende wijze gebruik worden gemaakt, terwijl alle nodige werken en transporten ter uitvoering van het verleende recht moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk last, hinder en schade veroorzaakt. Behoudens ingeval de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal PLEM de eigenaar en/of rechtmatig gebruiker van voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.----------

9.a. De eigenaar en/of rechtmatig gebruiker behouden het genot en gebruik van de betreffende kadastrale percelen voor zover dit niet in strijd is met het verleende recht.----------

b. Zij zullen zich, in verband met de veiligheid en zekerstelling van de elektriciteitsvoorziening, onthouden van elke handeling, waardoor inbreuk op het zakelijk recht zou worden gemaakt of een ongestoor de uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd. Zij zullen meer in het bijzonder geen handelingen verrichten of doen verrichten, waardoor de hoogspan ningskabelverbinding gevaar kan lopen, het transport door de kabels kan worden belet, belemmerd of geschaad, dan wel gevaar kan ontstaan voor personen en goederen.

c. Zij zullen speciaal in of nabij de belaste strook geen bouwwerken verrichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen anders dan in verband met bestaande verhardingen, ontgrondingen verrichten, rioleringen, leidingen en kabels aanbrengen, bomen of diepwortelende struiken planten dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan derden toestemming daartoe verlenen, zonder schriftelijke toestemming van PLEM die deze nimmer op onredelijke gronden zal weigeren. Deze bepaling laat onverlet het bepaalde in artikel 13 onder b.----------

d. Zij zullen meer in het bijzonder geen (machinale) grondbewerking verrichten op grotere diepte dan een meter, noch aan derden toestemming daartoe verlenen zonder schriftelijke toestemming van PLEM.----------

10. Indien bij de uitvoering der werkzaamheden met het oog op de belangen van de gemeente, in de ruimste zin van het woord, de gemeente het wenselijk acht dat gekozen wordt voor een specifieke wijze van uitvoering der werkzaamheden, verbindt de PLEM zich om aan een desbetreffend verzoek van de gemeente onmiddellijk en voor eigen rekening gevolg te geven.

11. Na gereedkoming der werkzaamheden dient PLEM twee stel revisietekeningen te overhandigen aan de eigenaar. Deze bepaling geldt ook indien bij onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden in de toekomst afgeweken wordt van het oorspronkelijke tracé.---------

12. Indien de eigenaar en/of rechtmatig gebruiker de verplichtingen omschreven in artikel 9 niet nakomt, heeft PLEM het recht terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, op kosten van

de eigenaar en/of rechtmatig gebruiker al die maatrege len te nemen, welke nodig zijn om hetgeen in strijd met genoemde verplichtingen is verricht, ongedaan te maken voor zover dit naar het oordeel van PLEM om redenen van veiligheid en zekerstelling van de elektriciteitsvoorziening noodzakelijk is en zonder dat PLEM tot enige schadevergoeding verplicht is.------

13.a. PLEM vergoedt aan de eigenaar en/of rechtmatig gebruiker van de belaste strook de schade welke bij het uitvoeren van de werkzaamheden aan de belaste strook of enig ander zich ter plaatse bevindend eigendom van een van beiden mocht worden toegebracht alsmede schade dientengevolge ontstaan na gereedkoming van de werken doch slechts analoog aan de desbetreffen de termijn in de aannemingsovereenkomst tussen PLEM en haar aannemer(s).----------

b. Indien de gemeente, gedurende de geldigheidsduur van deze overeenkomst, schade lijdt als gevolg van de uit deze overeenkomst gestelde beperkingen casu quo de aanwezigheid van de kabels, verbindt de PLEM zich deze schade volledig te vergoeden.----------
Indien in de toekomst schade als hier bedoeld mocht optreden, zal de gemeente in alle redelijkheid met PLEM overleggen teneinde te bezien of geen voorwaarden of voorzieningen getroffen kunnen worden om de schade voor de gemeente te beperken of te voorkomen.----------

c. PLEM vrijwaart eigenaar en/of rechtmatig gebruiker tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade volgens lid a en lid b van dit artikel, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door opzet of grove schuld zijdens eigenaar en/of rechtmatig gebruiker.----------

d. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van PLEM ten laste van derden behoort te komen, behoeft PLEM slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie door de benadeelde in diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door die derden.----------

e. Indien na de vestiging van het zakelijk recht vanwege dit recht schade mocht ontstaan, welke niet volgens de regelen van deze overeenkomst is vergoed, omdat deze ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding(en) niet kón worden voorzien, zal PLEM aan degene, die eigenaar en/of rechtmatig gebruiker van de belaste strook was ten tijde van de vestiging van het zakelijk recht of diens rechtverkrijgenden onder algemene titel, mits hij of bedoelde rechtverkrijgenden nog eigenaar en/of rechtmatig gebruiker van de belaste strook is of zijn, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek alsnog een schadevergoeding toekennen, indien en voor zover de eigenaar en/of rechtmatig gebruiker de schade zoveel mogelijk heeft beperkt met name

ook door de aanwezige of te verwachten schadeoorzaken tijdig aan PLEM mede te delen. Bedoeld recht op schadevergoeding vervalt door tijdsverloop van één jaar te rekenen vanaf het tijdstip waarop de eigenaar en/of rechtmatig gebruiker casu quo hun rechtverkrijgen den onder algemene titel redelijkerwijs van de schade hebben kunnen kennis nemen.----------

f. Onder rechtverkrijgenden van de eigenaar onder algemene titel in het vorige lid genoemd, worden tevens begrepen degenen die onder bijzondere titel verkrijgen, doch met inachtneming van in de landbouw gebruikelijke gewoonten ten aanzien van het in het vorige lid bepaalde in feite gelijkgesteld dienen te worden met rechtverkrijgenden onder algemene titel.----------

14.a. Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen hetzij over de aanwezigheid hetzij over de grootte van de in artikel 13 bedoelde schaden, zal het desbetref fende geschil worden voorgelegd aan een drietal deskundigen, waarvan partijen er ieder een aanwijzen en de beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.----------

b. Mocht een der partijen met de benoeming van ----- de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke------- blijven, of na benoeming van de deskundigen door------- partijen tussen de aldus benoemden over de derde ------ deskundige geen overeenstemming kunnen worden bereikt,- dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige ---- respectievelijk van de derde deskundige, op verzoek---- van de meest gerede partij plaatsvinden door de-------- kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het perceel----- zal zijn gelegen.----------

c. De uitspraak van de commissie van deskundigen---- zal voor partijen gelden als bindend advies. Zij------- bepaalt voor wiens rekening de kosten van de taxatie--- komen.----------

d. Indien de commissie van deskundigen binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft gegeven, vervalt de opdracht en zullen op de voet van de regelen vervat in lid 1 en 2 van dit artikel drie andere deskundigen moeten worden benoemd.----------

15. Partijen doen over en weer uitdrukkelijk afstand van hun recht om op enige grond ontbinding, nietigver klaring of vernietiging van deze overeenkomst te vorderen. Elke partij zal uitsluitend nakoming, al dan niet gepaard met schadevergoeding, of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.----------

16. Partijen machtigen elkaar over en weer deze akte of een afschrift daarvan te doen overschrijven

in de daartoe bestemde openbare registers ten hypotheek kantore.----------
17. De kosten vallende op de in deze akte, haar overschrijving in de openbare registers ten hypotheek kantore en de overdrachtsbelasting komen ten laste van PLEM.----------
Blijkens een aan deze akte vastgehechte kopie van het uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Maastricht, is de naamloze vennootschap N.V. Provinciale Limburgse Elektriciteits Maatschappij, gevestigd te Maastricht, ingeschreven in voormeld handelsregister op twintig december negentienhonderd tweeëndertig onder nummer 3547 en zijn sinds vermelde inschrijving tot de datum waarop voormelde overeenkomst heeft plaatsgevon den, meer dan twee jaren verstreken, tengevolge waarvan artikel 94c Boek 2 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is.----------
Ter algehele uitvoering dezer akte, verklaarden partijen domicilie te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder der minuut.----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.----------
Waarvan akte in minuut is verleden te Maastricht op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.----------
Nadat door mij,notaris, de zakelijke inhoud dezer akte aan de comparanten is opgegeven, hebben zij eenparig verklaard, van de inhoud dezer akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.----------
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.------
Get. J.M.J.H.Achten, M.A.A.M.Pelzer-van der Aart,
J.M.Ruyters. ----------

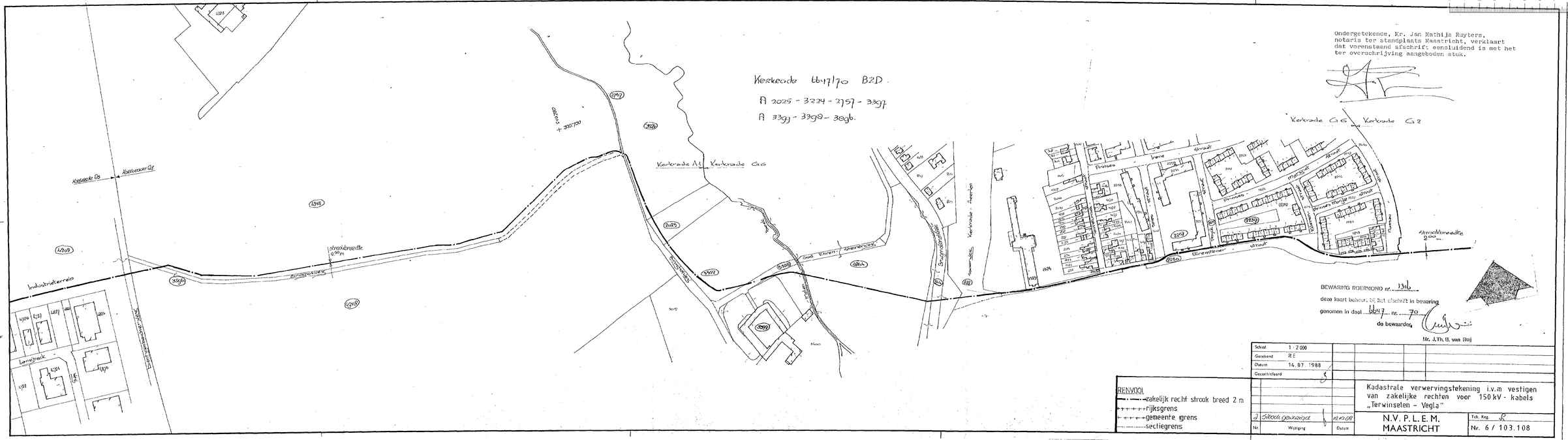
V O O R A F S C H RI F T

w.g. J.M. Ruyters

Ondergetekende, mr. Jan Mathijs Ruyters, notaris ter standplaats Maastricht, verklaart dat het onroerend-goed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van-de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen-- in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voor stel ex artikel 6 van die wet. ----------

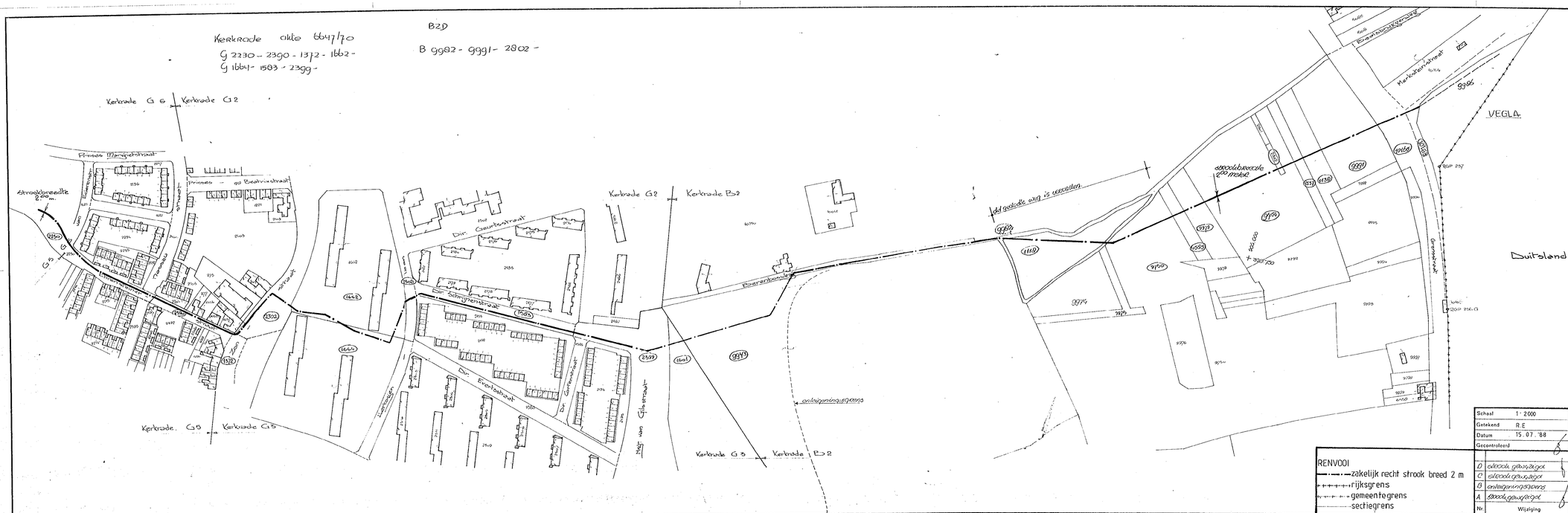
w.g. J.M. Ruyters

Ondergetekende, mr. Jan Mathijs Ruyters, notaris te-- Maastricht, verklaart dat vorenstaand afschrift eens-luidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.


Kerkrade 4477/70 BZD
A 2025 - 3224 - 2757 - 3397
A 3399 - 3398 - 3896.
Kerkrade A1 Kerkrade G6
Kerkrade G6 Kerkrade G2
Kerkrade G8
Kerkrade G7
Industrieterrein
Langestraat
Oud Ehrenstein - Ehrenstein
Ehrenstein - Treebeek
Kerkrade - Treebeek
Prinsen
Irene
Straat
Ehrenstein straat
Straat
Straatbreedte 9.00 m
straatbreedte 0.00 m
Ondergetekende, Kr. Jan Mathijs Ruyters,
notaris ter standplaats Maastricht, verklaart
dat vorenstaand afschrift eenluidend is met het
ter overschrijving aangeboden stuk.
BEWARING ROERMOND nr. 1316
deze kaart behoort bij het afschrift in bewaring
genomen in deel 4477 nr. 70
de bewaarder
Mr. J.Th.B. van Rijl
RENVOOI
zakelijk recht strook breed 2 m
rijksgrens
gemeente grens
sectiegrens
Schaal 1:2000
Getekend RE
Datum 14.07.1988
Gecontroleerd
3 Strook gewijzigd 12-03-91
Nr. Wijziging Datum
Kadastrale verwervingstekening i.v.m vestigen van zakelijke rechten voor 150 kV - kabels „Terwinselen - Vegla"
N.V. P.L.E.M. MAASTRICHT
Tek. Reg. R
Nr. 6 / 103.108

Kerkrade akte 6647/70
G 2230 - 2390 - 1372 - 1662 -
G 1664 - 1583 - 2399 -

BZD
B 9982 - 9991 - 2802 -



Ondergetekende, Mr. Jan Mathijs Ruytens - notaris ter standplaats Maastricht verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

BEWARING ROERMOND nr. 1316
deze kaart behoort bij het afschrift in bewaring
genomen in deel 6647 nr. 70
de bewaarder,
Mr. J.Th.B. van Rey

RENVOOI
- zakelijk recht strook breed 2 m
- rijksgrens
- gemeentegrens
- sectiegrens

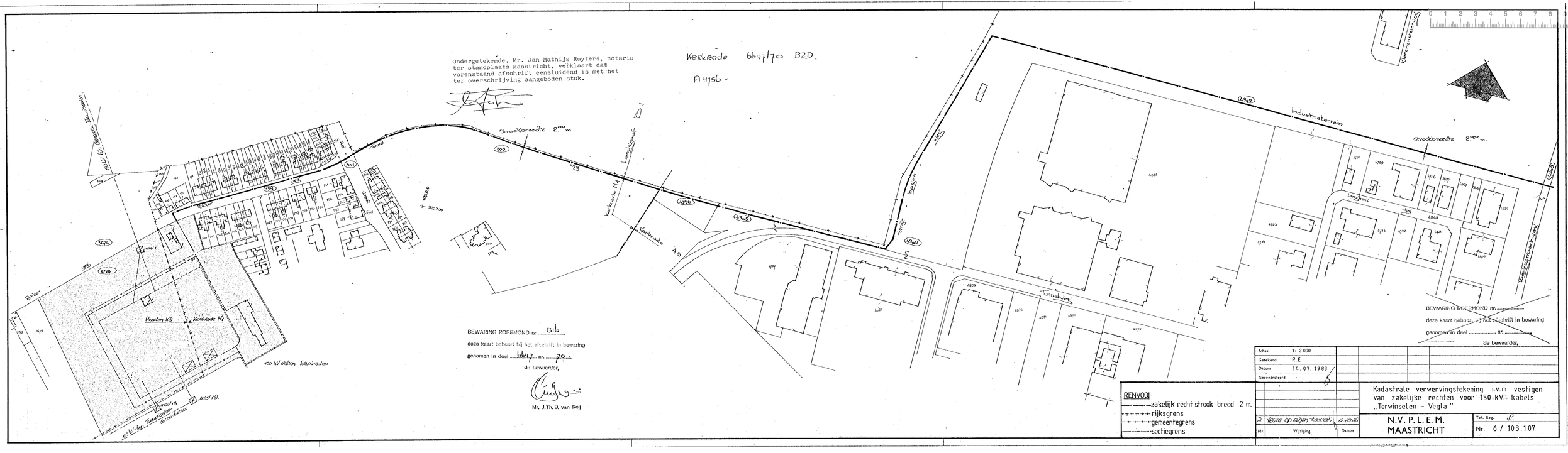
Nr.	Wijziging	Datum
D	electr. gewijzigd	12.10.88
C	electr. gewijzigd	1209.88
B	enkleigeningsgrens	16.09.88
A	electr. gewijzigd	22.09.88

Schaal 1:2000
Getekend R.E
Datum 15.07.'88
Gecontroleerd

Kadastrale verwervingstekening i.v.m vestigen van zakelijke rechten voor 150 kV-kabels „Terwinselen – Vegla"

N.V. P.L.E.M.
MAASTRICHT

Tek. Reg. R.
Nr. 6/103.109


Ondergetekende, Mr. Jan Mathijs Ruyters, notaris
ter standplaats Maastricht, verklaart dat
vorenstaand afschrift eensluidend is met het
ter overschrijving aangeboden stuk.
Kerkrade 6647/70 B2D.
A4756 -
Strookbreedte 2,00 m
Industrieterrein
Kerkrade A3
Kerkrade M4
Hommelderweg
Langeheck
Schaesbergerbeek
Hoeven K9
Kerkrade M4
mast 10
mast 11
150 kV ebbon Terwinselen
BEWARING ROERMOND nr. 1316
deze kaart behoort bij het afschrift in bewaring
genomen in deel 6647 nr. 70
de bewaarder,
Mr. J.Th.B. van Rolj
BEWARING ROERMOND nr.
deze kaart behoort bij het afschrift in bewaring
genomen in deel nr.
de bewaarder,
RENVOOI
zakelijk recht strook breed 2 m.
rijksgrens
gemeentegrens
sectiegrens
Schaal 1: 2.000
Getekend R.E
Datum 14.07.1988
Gecontroleerd
2 Tekst op tekening toegevoegd 12.10.88
Nr. Wijziging Datum
Kadastrale verwervingstekening i.v.m vestigen van zakelijke rechten voor 150 kV-kabels „Terwinselen - Vegla"
N.V. P.L.E.M. MAASTRICHT
Tek. Reg.
Nr. 6 / 103.107

Dagregister deel	Dagregister nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	6685 1 1
568	1378	ROERMOND	26 OKT. 1989		zonder X vervolgblad(en)

Aantekeningen:

Rect van 6647/70

10 -- Recht 7½ -

Heden, de vijfentwintigste oktober negentienhonderd----
negenentachtig,----------
verscheen voor mij, mr. Jan Mathijs Ruyters, notaris
ter standplaats Maastricht:----------
mevrouw Martina Adriana Antonia Maria Pelzer-van
der Aart, notarisklerk, wonende te Maastricht,
handelende ten deze als mondeling lasthebster en
gevolmachtigde van partijen bij na te melden akte.
De comparante, handelende als gemeld, verklaarde
dat bij akte op vijf september negentienhonderd
negenentachtig voor mij, notaris, verleden, overgeschre
ven ten hypotheekkantore te Roermond op zes september
negentienhonderd negenentachtig in deel 6647 nummer
70 ten behoeve van de N.V. Provinciale Limburgse
Elektriciteits Maatschappij, gevestigd te Maastricht
en ten laste van de Gemeente Kerkrade, werd gevestigd
een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid
3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, voor
een hoogspanningskabelverbinding Terwinselen-Vegla
op de navolgende percelen:----------
1. Gemeente Kerkrade sectie M nummer 395;----------
2. Gemeente Kerkrade sectie B nummer 10268 gedeeltelijk
hetgeen diende te zijn en partijen ook bedoelden:
1. Gemeente Kerkrade sectie M nummer 305;----------
2. Gemeente Kerkrade sectie B nummer 10268 geheel;
dienende deze akte ter rectificatie.----------
De comparante is mij, notaris, bekend. ----------
Waarvan akte in minuut is verleden te Maastricht,
op de datum in het hoofd dezer vermeld.----------
Nadat door mij, notaris, de zakelijke inhoud dezer
akte aan de comparante is opgegeven, heeft zij
verklaard, van de inhoud dezer akte te----------
hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing
daarvan geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing
door de comparante en mij, notaris, ondertekend.------
Get. M.A.A.M. Pelzer-van der Aart; J.M. Ruyters.

V O O R A F S C H R I F T

Hypotheken nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

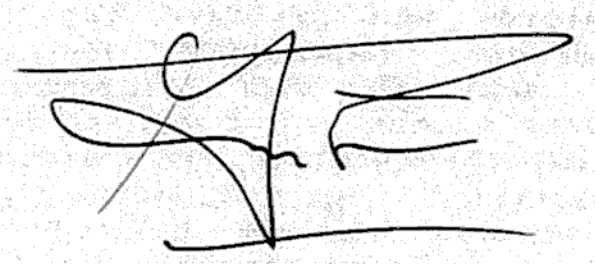
811286F

w.g. J.M. Ruyters

Ondergetekende, mr. Jan Mathijs Ruyters, notaris ter standplaats Maastricht, verklaart dat het onroerend-goed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van-de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen-- in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voor stel ex artikel 6 van die wet. ----------

w.g. J.M. Ruyters

Ondergetekende, mr. Jan Mathijs Ruyters, notaris te-- Maastricht, verklaart dat vorenstaand afschrift eens-luidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.



AKTE VAN LEVERING / VERKLARING VAN WAARDELOOSHEID (akte 22)@
@
@
@
Heden, twee december tweeduizend elf, verschenen voor mij, Mr. Emile Roland Charles Joseph Luijten, notaris te Landgraaf:

1. Jozefine Hermine Hubertina Huntjens, administratief medewerkster, geboren te Kerkrade op tien augustus negentienhonderd zesenvijftig, identiteitskaart nummer IRH8PDC31, met als gekozen woonplaats Landgraaf, Pasweg 103 (6371 BL), ten deze handelend in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde, van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering / verklaring van waardeloosheid op vierentwintig augustus tweeduizend elf verleden voor mij, notaris, van:
   de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: "**AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBURG B.V.**", gevestigd te Rosmalen en kantoorhoudende te 5245 NH Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch, Burgemeester Burgerslaan 40, correspondentieadres Postbus 856, 5201 AW 's-Hertogenbosch, welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder nummer 14628000, en als zodanig laatstgenoemde vennootschap daarbij rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende,
   Aktivabedrijf Enexis Limburg B.V., hierna te noemen "Enexis Limburg" dan wel "verkoper"; en
2. Maria Hubertina Josephina Elisabeth Conjaerts, notarieel medewerkster, geboren te Wittem op éénentwintig oktober negentienhonderd vierenzestig, rijbewijs nummer 4131323302, met als gekozen woonplaats Landgraaf, Pasweg 103 (6371 BL), ten deze handelend in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde, van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering / verklaring van waardeloosheid op vierentwintig augustus tweeduizend elf verleden voor mij, notaris, van:
   de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: "**TENNET TSO E B.V.**", gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende te 6812 AR Arnhem, Utrechtseweg 310, welke vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 17232973, en als zodanig deze vennootschap daarbij rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende.
   TenneT TSO E B.V. voornoemd, hierna te noemen: "Tennet", dan wel: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben een schriftelijke koopovereenkomst de dato vijftien april tweeduizend negen gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen, zulks als gevolg van het feit dat het hoogspanningsnet, hetgeen oorspronkelijk in handen was van Enexis en nadien eigendom is geworden van Tennet, en de daarmee gepaard gaande opstalrechten eveneens aan laatstgenoemde dienen te worden overgedragen.

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert de verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, namens verkoper bij deze aan koper, voor wie de verschenen persoon sub 2, handelend als gemeld, bij deze in eigendom aanvaardt de zakelijke rechten van opstal op de hierna te noemen percelen.

VERKLARING VAN WAARDELOOSHEID

Enexis Limburg heeft aan mij, notaris, schriftelijk verklaard dat een aantal inschrijvingen van zakelijke rechten van opstal op de hierna te noemen percelen, zulks conform een aan deze minuut vast te hechten verklaring, waardeloos zijn omdat het nimmer de bedoeling van Enexis Limburg of haar rechtsvoorganger was om gemelde percelen met opstalrechten te belasten. Deze inschrijvingen zijn

mitsdien waardeloos omdat niet is voldaan aan het in artikel 3:84 Burgerlijk Wetboek gestelde vereiste van levering krachtens geldige titel.
Ondergetekende notaris verklaart, ter voldoening aan artikel 35 Kadasterwet, dat deze inschrijving strekt ten behoeve van Enexis Limburg en dat het ontbreken van de bedoeling om gemelde percelen te belasten met zich meebrengt dat een geldige titel als bedoeld in artikel 3:84 Burgerlijk Wetboek ontbreekt, hetgeen een reden voor waardeloosheid oplevert.
In de hierna volgende kadastrale omschrijvingen zullen kortheidshalve de woorden "kadastraal bekend", "Gemeente", "sectie" en "nummer" steeds worden weggelaten. Bij sommige kadastrale aanduidingen is sprake van gedeeltelijke percelen. Achter de kadastrale aanduidingen worden deze gedeeltelijke percelen aangeduid met de woorden "ged" of "gedeeltelijk". De hierna volgende zakelijke rechten van opstal zullen kortheidshalve worden aangeduid met de woorden titel, de plaatsnaam van de voormalige kadastervestiging, deel en nummer, waarbij deel en nummer zijn gescheiden door een breukstreep en welke titels steeds zijn ingeschreven in het register Hypotheken 4, in de kadastervestiging te Roermond, aangegeven met de codenaam "**RM"**, tenzij anders vermeld. Tevens zal aan het eind van de regel worden aangegeven of het zakelijk recht dient te worden overgedragen aan Tennet, ofwel als waardeloos dient te worden aangemerkt.

KADASTRALE AANDUIDING@	**TITEL**	**OVERDRACHT/ WAARDELOOS**
Haelen B 1362@	RM-1885-88	Waardeloos
Haelen B 1502@	RM-1885-88	Waardeloos
Haelen B 1560@	RM-1418-77	Waardeloos
Haelen B 1560@	RM-1885-88	Waardeloos
Haelen B 1561@	RM-1418-77	Waardeloos
Haelen B 1561@	RM-1885-88	Waardeloos
Haelen B 1562@	RM-1418-77	overdragen
Haelen B 1562@	RM-1885-88	overdragen
Haelen B 1638@	RM-1885-88	Waardeloos
Haelen B 1639@	RM-1885-88	Waardeloos
Horn C 460@	RM-1418-87	overdragen
Horn C 784@	RM-1434-93	overdragen
Horn C 785@	RM-1434-93	overdragen
Horn C 1155@	RM-1418-95	overdragen
Horst B 8452@	RM-4249-1	Waardeloos
Horst B 8505@	RM-4249-1	overdragen
Horst B 8506@	RM-4249-1	Waardeloos
Horst B 8554@	RM-4249-1	Waardeloos
Horst B 8558@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 73@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 116@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 124@	RM-4248-79	overdragen
Horst O 126@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 598@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 598@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 726@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 745@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 753@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 758@	RM-4248-79	overdragen
Horst O 765@	RM-4248-79	overdragen
Horst O 783@	RM-4248-79	overdragen
Horst O 1422@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 1423@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 814@	RM-4249-1	overdragen

Horst O 816@	RM-4248-79	overdragen
Horst O 825@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 826@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 1268@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 1269@	RM-4249-1	overdragen
Horst O 1327@	RM-4248-79	Waardeloos
Horst O 1328@	RM-4248-79	overdragen
Horst O 1329@	RM-4248-79	Waardeloos
Horst O 1330@	RM-4248-79	Waardeloos
Horst T 1278@	RM-15357-87	overdragen
Kerkrade A 2025@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 2757@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 3397@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 3398@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 3399@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 3896@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 5061 D1 gedeeltelijk@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5061 D2 gedeeltelijk@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5062@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5064@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5066@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5079@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 5080@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5081@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5097@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5098@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5109 D1 gedeeltelijk@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 5109 D2 gedeeltelijk@	RM-6647-70	Overdragen
Kerkrade A 5131@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 5132@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 5139@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5140@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5141@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5171@	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade A 5172@	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade A 5263@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5269@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 5270@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5293@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5294@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5368@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5369@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5370@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5373@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 5656@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5657@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5759@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 5760@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 5917@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5918@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5928@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 5929@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5931@	RM-6647-70	overdragen

Kerkrade A 5943@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5945@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5951@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade A 5954@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade B 1118@	RM-6672-4	overdragen
Kerkrade B 1137@	RM-6608-20	overdragen
Kerkrade B 1138@	RM-6608-20	overdragen
Kerkrade B 2802@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade B 4585@	RM-6608-20	overdragen
Kerkrade B 9754@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade B 9979@	RM-6608-20	overdragen
Kerkrade B 9991@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade B 10261@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade B 10268@	RM-6685-1	overdragen
Kerkrade B 10406@	RM-6775-57	overdragen
Kerkrade B 10407@	RM-6775-57	overdragen
Kerkrade B 10409@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 844@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 1611@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 1864@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 2257@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 2390@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 2583@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 2718@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 2719@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 2721@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 2723@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3162@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3178@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3267@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3269@	RM-6775-57	Waardeloos
Kerkrade G 3270@	RM-6775-57	overdragen
Kerkrade G 3298@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3300@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3301@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 3350 A188@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3350 A2@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3357@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3372@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3391@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3401@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3450@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3451@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3651@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3652@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3660@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 3661@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 3664@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3665@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3666@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 3677@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3680@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 3681@	RM-6647-70	overdragen

Kerkrade G 3683@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3685@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3691@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 3692@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3693@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 3697@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3698@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 3760@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3777@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3923@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3923@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3924@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3925@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 3926@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 3927@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade G 3928@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4101@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4102@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4105@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4106@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4107@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4108@	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade M 198@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade M 370@	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 378@	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 379@	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 380@	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 381@	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 383@	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 464@	RM-6647-70	overdragen
Kerkrade M 465@	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 466@	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 467@	RM-6685-1	overdragen
Kerkrade P 629@	RM-6647-70	overdragen
Venlo V 88@	RM-4249-1	overdragen
Venlo V 89@	RM-4248-79	overdragen
Venlo V 90@	RM-4249-1	overdragen
Venlo V 115@	RM-4249-1	overdragen
Venlo V 121@	RM-5219-26	overdragen
Venlo V 123@	RM-4248-79	overdragen
Venlo V 126@	RM-4248-79	overdragen
Venlo V 149@	RM-4248-79	overdragen
Venlo X 564@	RM-12249-7	overdragen
Venlo X 565@	RM-12249-7	Waardeloos
Venray E 4183@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4185@	RM-4249-1	overdragen
Venray E 4204@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4207@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4208@	RM-4249-1	overdragen
Venray E 4220@	RM-4249-1	overdragen
Venray E 4266@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4273@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4274@	RM-4248-79	overdragen

Venray E 4276@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4277@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4306@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4307@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4334@	RM-7293-38	overdragen
Venray E 4338@	RM-7293-38	overdragen
Venray E 4495@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4502@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4563@	RM-4249-1	overdragen
Venray E 4564@	RM-4249-1	overdragen
Venray E 4600@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4601@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4602@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4636@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4638@	RM-4248-79	overdragen
Venray E 4646@	RM-7293-38	overdragen
Venray E 4654@	RM-7293-38	overdragen
Venray E 4655@	RM-7293-38	overdragen
Venray E 4680@	RM-7293-38	Waardeloos
Venray E 4681@	RM-7293-38	Waardeloos
Venray E 4700@	RM-7293-38	overdragen
Venray R 1048 D1@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1048 D2@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1051@	RM-4301-72	overdragen
Venray R 1053@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1063@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1066@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1071@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1074@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1077@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1080@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1084@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1089@	RM-4331-10	overdragen
Venray R 1091@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1094@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1097@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1107@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1110@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1113@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1116@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1119@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1123@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1126@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1129@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1133@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1139@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1146@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1148@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1152@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1174@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1342@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1442@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1444@	RM-2233-38	overdragen

Venray R 1487@	RM-4331-10	overdragen
Venray R 1488@	RM-4331-10	overdragen
Venray R 1489@	RM-4331-10	overdragen
Venray R 1558@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1559@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1560@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1561@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1686@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1688@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1839@	RM-4249-1	Waardeloos
Venray R 1840@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1858@	RM-2233-38	overdragen
Venray R 1859@	RM-2233-38	overdragen
Venray R 1926@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1977@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1978@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1979 D1@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1979 D2@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1982@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1982@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1982@	RM-4249-1	overdragen
Venray R 1984@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1989@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1989@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1998@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 1999@	RM-4248-79	overdragen
Venray R 2000@	RM-4248-79	Waardeloos
Venray T 770@	RM-1304-15	overdragen
Venray T 1082@	RM-6934-64	overdragen
Venray T 1683@	RM-4301-72	overdragen
Venray T 1699@	RM-4206-47	overdragen
Venray T 1701@	RM-4249-1	overdragen
Venray T 1709@	RM-2436-66	overdragen
Venray T 1713@	RM-4301-72	overdragen
Venray T 1715@	RM-4206-47	overdragen
Venray T 2492@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 2494@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 2495@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 2496@	RM-1304-13	overdragen
Venray T 2576@	RM-1304-16	overdragen
Venray T 2576@	RM-4249-1	overdragen
Venray T 2577@	RM-1304-16	overdragen
Venray T 2577@	RM-4249-1	overdragen
Venray T 2578@	RM-1304-16	overdragen
Venray T 2579@	RM-4249-1	overdragen
Venray T 2580@	RM-4249-1	overdragen
Venray T 3259@	RM-1304-13	overdragen
Venray T 3266@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3266@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3267@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3267@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3268@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3268@	RM-1304-12	Waardeloos

Venray T 3270@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3270@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3271@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3271@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3273@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3273@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3275@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3275@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3276@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3276@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3277@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3277@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3278@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3278@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3279@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3279@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3280@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3280@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3281@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3281@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3282@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3282@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3283@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3283@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3284@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3284@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3288@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3288@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3289@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3289@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3290@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3290@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3291@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3291@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3292@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3292@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3293@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3293@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3294@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3294@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3295@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3295@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3296@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3296@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3297@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3297@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3298@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3298@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3299@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3299@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3300@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3300@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3312@	RM-1304-11	Waardeloos

Venray T 3312@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3312@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3313@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3313@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3313@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3325@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3325@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3325@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3329@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3329@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3329@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3333@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3333@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3333@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3334@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3334@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3334@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3335@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3335@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3335@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3336@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3336@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3336@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3345@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3345@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3345@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3346@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3346@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3346@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3347@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3347@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3347@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3348@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3348@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3348@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3350@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3350@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3350@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3351@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3351@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3351@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3352@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3352@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3352@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3648@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3648@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3657@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3657@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3665@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3665@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3665@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3666@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3666@	RM-1304-12	Waardeloos

Venray T 3666@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3667@	RM-1304-11	overdragen
Venray T 3667@	RM-1304-12	overdragen
Venray T 3711@	RM-1304-11	overdragen
Venray T 3711@	RM-1304-12	overdragen
Venray T 3886@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3886@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3887@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3887@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 4141@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 4141@	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 4143@	RM-1304-11	overdragen
Venray T 4143@	RM-1304-13	overdragen
Venray T 4426@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 4427@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 4428@	RM-1304-11	overdragen
Venray T 4429@	RM-1304-11	overdragen
Venray T 4436@	RM-1304-11	overdragen
Venray T 4838@	RM-1304-11	overdragen
Venray T 4841@	RM-1304-11	overdragen
Venray T 4933@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 4934@	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 5062@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 5063@	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 5142@	RM-4301-72	overdragen
Venray T 5145@	RM-4301-72	overdragen
Venray T 5554@	RM-15028-27	overdragen
Venray T 5592@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 5593@	RM-4301-72	overdragen
Venray T 5616@	RM-4301-72	overdragen
Venray T 5617@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 5656@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 5839@	RM-1304-13	overdragen
Venray T 5839@	RM-4206-47	overdragen
Venray T 5877@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 5911@	RM-3515-49	overdragen
Venray T 5911@	RM-3795-33	overdragen
Venray T 5911@	RM-4107-34	overdragen
Venray T 5911@	RM-4206-47	overdragen
Venray T 5911@	RM-4301-72	overdragen
Venray T 5912@	RM-3515-49	overdragen
Venray T 5912@	RM-3795-33	overdragen
Venray T 5912@	RM-4107-34	overdragen
Venray T 5912@	RM-4206-47	overdragen
Venray T 6045@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6046@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6047@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6048@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6049@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6050@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6051@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6052@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6053@	RM-4301-72	Waardeloos

Venray T 6054@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6055@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6198@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6057@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6058@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6059@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6060@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6061@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6062@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6063@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6064@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6065@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6066@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6067@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6068@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6069@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6070@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6071@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6072@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6073@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6074@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6075@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6076@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6077@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6078@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6079@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6080@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6081@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6082@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6083@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6084@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6085@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6086@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6087@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6088@	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6089@	RM-4301-72	overdragen
Weert L 1825@	RM-1629-56	overdragen
Weert L 1970@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 1971@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 1995@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 1996@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 1997@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 1998@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2000@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2001@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2002@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2045@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2046@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2053@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2055@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2060@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2071@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2112@	RM-1629-56	Waardeloos

Weert L 2113@	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2114@	RM-1629-56	Waardeloos

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is:
één euro (€ 1,00).

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
De comparante sub 2, handelende als gemeld, verklaart dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging, een beroep wordt gedaan op artikel 15 lid 1 sub y van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, en dat mitsdien aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: nihil.

KWIJTING

Voormelde koopprijs is tussen partijen onderling verrekend, waarvoor kwijting bij deze.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. De verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, levert aan koper eigendom van het verkochte die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

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

Artikel 5

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.
Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koopovereenkomst nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet de verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door de verschenen persoon sub 2, handelend als gemeld, aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, voor die derden aangenomen.

VOLMACHTEN

Van het bestaan van gemelde volmachten is mij notaris, genoegzaam gebleken.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.
WAARVAN AKTE is verleden te Landgraaf op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave en een toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard daarvan te hebben kennisgenomen en tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien, en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om veertien uur en een minuut.
(w.g.):
J. Huntjens----------M. Conjaerts
E. Luijten

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr. Emile Roland Charles Joseph Luijten

Ondergetekende, Mr. Emile Roland Charles Joseph Luijten, notaris te Landgraaf, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. Mr. Emile Roland Charles Joseph Luijten

Ondergetekende, Mr. Emile Roland Charles Joseph Luijten notaris te Landgraaf, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring van waardeloosheid (akte 22) 1 december 2011

Hierbij verklaart het Aktivabedrijf Enexis Limburg B.V. éénzijdig dat er t.a.v. de hieronder genoemde percelen sprake is van een administratieve besmetting, waaraan geen geldige titel ten grondslag ligt en waarvoor geen infrastructuur is aangelegd, zodat het nooit de bedoeling is geweest om gemelde percelen met een opstalrecht te belasten en dat mitsdien de opstalrechten als waardeloos dienen te worden aangemerkt.

aanduiding	**belstuk**	**notaris**
Horst B 8452	RM-4249-1	Waardeloos
Horst B 8506	RM-4249-1	Waardeloos
Horst B 8554	RM-4249-1	Waardeloos
Horst O 1327	RM-4248-79	Waardeloos
Horst O 1329	RM-4248-79	Waardeloos
Horst O 1330	RM-4248-79	Waardeloos
Kerkrade A 5061 D1	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5061 D2	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5062	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5064	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5066	RM-6647-70	Waardeloos
~~Kerkrade A 5079~~	~~RM-6647-70~~	~~Waardeloos~~
Kerkrade A 5080	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5081	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5097	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5098	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5139	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5140	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5141	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5171	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade A 5172	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade A 5263	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5270	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5293	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5294	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5368	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5369	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5370	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5656	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5657	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5917	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5918	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5929	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5943	RM-6647-70	Waardeloos
Haelen B 1362	RM-1885-88	Waardeloos
Haelen B 1502	RM-1885-88	Waardeloos
Haelen B 1560	RM-1418-77	Waardeloos
Haelen B 1560	RM-1885-88	Waardeloos
Haelen B 1561	RM-1418-77	Waardeloos
Haelen B 1561	RM-1885-88	Waardeloos
Haelen B 1638 + 1639	RM-1885-88	Waardeloos

Haelen

R.F.Willems / Enexis JAZ akte 22

Kerkrade A 5945	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade A 5954	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade B 10261	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 2390	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 2718	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 2719	RM-6647-70	Waardeloos
~~Kerkrade G 2721~~	~~RM-6647-70~~	~~Waardeloos~~
Kerkrade G 2723	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3162	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3178	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3267	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3269	RM-6775-57	Waardeloos
Kerkrade G 3298	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3300	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3350 A188	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3350 A2	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3357	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3372	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3391	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3401	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3450	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3451	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3651	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3652	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3664	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3665	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3677	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3683	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3685	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3692	RM-6647-70	Waardeloos
~~Kerkrade G 3693~~	~~RM-6647-70~~	~~Waardeloos~~
Kerkrade G 3697	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3760	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3777	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3923	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3923	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3924	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 3928	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4101	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4102	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4105	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4106	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4107	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade G 4108	RM-6647-70	Waardeloos
Kerkrade M 370	RM-6685-1	Waardeloos

Kerkrade M 378	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 379	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 380	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 381	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 383	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 465	RM-6685-1	Waardeloos
Kerkrade M 466	RM-6685-1	Waardeloos
Venlo X 565	RM-12249-7	Waardeloos
Venray E 4680	RM-7293-38	Waardeloos
Venray E 4681	RM-7293-38	Waardeloos
Venray R 1839	RM-4249-1	Waardeloos
~~Venray R 1858~~	~~RM-2233-38~~	~~Waardeloos~~
~~Venray R 1859~~	~~RM-2233-38~~	~~Waardeloos~~
~~Venray R 1998~~	~~RM-4248-79~~	~~Waardeloos~~
Venray R 2000	RM-4248-79	Waardeloos
Venray T 2492	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 2494	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 2495	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3266	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3266	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3267	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3267	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3268	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3268	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3270	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3270	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3271	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3271	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3273	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3273	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3275	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3275	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3276	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3276	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3277	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3277	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3278	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3278	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3279	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3279	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3280	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3280	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3281	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3281	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3282	RM-1304-11	Waardeloos

Venray T 3282	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3283	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3283	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3284	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3284	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3288	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3288	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3289	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3289	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3290	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3290	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3291	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3291	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3292	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3292	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3293	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3293	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3294	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3294	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3295	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3295	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3296	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3296	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3297	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3297	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3298	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3298	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3299	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3299	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3300	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3300	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3312	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3312	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3312	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3313	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3313	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3313	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3325	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3325	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3325	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3329	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3329	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3329	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3333	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3333	RM-1304-12	Waardeloos

Venray T 3333	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3334	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3334	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3334	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3335	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3335	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3335	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3336	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3336	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3336	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3345	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3345	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3345	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3346	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3346	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3346	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3347	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3347	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3347	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3348	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3348	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3348	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3350	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3350	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3350	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3351	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3351	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3351	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3352	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3352	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3352	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3648	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3648	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3657	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3657	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3665	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3665	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3665	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3666	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3666	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3666	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 3886	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3886	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 3887	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 3887	RM-1304-12	Waardeloos

Venray T 4141	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 4141	RM-1304-12	Waardeloos
Venray T 4426	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 4427	RM-1304-11	Waardeloos
~~Venray T 4436~~	~~RM-1304-11~~	~~Waardeloos~~
Venray T 4933	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 4934	RM-1304-13	Waardeloos
Venray T 5062	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 5063	RM-1304-11	Waardeloos
Venray T 5592	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 5617	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 5656	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 5877	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6045	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6046	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6047	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6048	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6049	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6050	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6051	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6052	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6053	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6054	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6055	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T ~~6056 D1~~ 6198	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6057	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6058	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6059	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6060	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6061	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6062	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6063	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6064	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6065	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6066	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6067	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6068	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6069	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6070	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6071	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6072	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6073	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6074	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6075	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6076	RM-4301-72	Waardeloos

Venray T 6077	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6078	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6079	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6080	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6081	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6082	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6083	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6084	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6085	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6086	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6087	RM-4301-72	Waardeloos
Venray T 6088	RM-4301-72	Waardeloos

In opdracht van:
hoofd JAZ Enexis
Mr. J.P. Eijdems

R.F. Willems
Medewerker J.A.Z.

Weert L 1970	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 1971	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 1995	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 1996	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 1997	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 1998	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2000	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2001	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2002	RM/1629-56	Waardeloos
Weert L 2045	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2046	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2053	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2055	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2060	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2071	RM-1926-56	Waardeloos
Weert L 2112	RM-1629-56	WQaardeloos
Weert L 2113	RM-1629-56	Waardeloos
Weert L 2114	RM-1629-56	Waardeloos

Ondergetekende, Mr. Emile Roland Charles Joseph Luijten notaris te Landgraaf, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-12-2011 om 14:36 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60821 nummer 84.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics PinkRoccade PKIoverheid CA - Overheid en Bedrijven met nummer 682D679DF4A2476DC28EC0D624FADCE6 toebehoort aan Emile Roland Charles Joseph Luijten.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Ref.: W. 9
03-01-2013
VERKLARING KADASTER

Heden, drie januari tweeduizend dertien, verklaar ik, ----------
mr. Antonius Paulus Catharina Gemma Wolfs, notaris te Heerlen, het volgende: -----
VERKLAART:----------

- dat op eenendertig december tweeduizend twaalf werd verleden voor mij, notaris, een akte van fusie van de stichting: Woningstichting Hestia, gevestigd te Kerkrade (adres: Pasweg 1, 6371 BJ Landgraaf), welke rechtspersoon onder nummer 14021260 is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Limburg, als verkrijgende stichting, de stichting: Woningstichting "Land van Rode", gevestigd te Kerkrade (adres: Erpostraat 1, 6461 HW Kerkrade), welke rechtspersoon onder nummer 14021153 is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Limburg en de stichting: Woningstichting Ubach over Worms, gevestigd te gemeente Landgraaf (adres: Hovenstraat 140, 6374 HG Landgraaf), welke rechtspersoon onder nummer 14021312 is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Limburg, als verdwijnende stichtingen; ----------
- dat in voormelde akte van fusie tevens een statutenwijziging is opgenomen waarbij de naam van de verkrijgende stichting werd gewijzigd in: Woningstichting HEEMwonen. ----------

VERZOEKT: ----------
In verband met de hiervoor gemelde akte van fusie wordt de Bewaarder van de landelijke openbare registers verzocht om de hiervoor vermelde akte van fusie met statutenwijziging in de desbetreffende registers te doen aantekenen en alle registergoederen staande ten name van voornoemde "Woningstichting Hestia", "Woningstichting Land van Rode" en "Woningstichting Ubach over Worms" per een januari tweeduizend dertien te stellen op naam van "Woningstichting HEEMwonen, adres: Pasweg 1, 6371 BJ Landgraaf". ----------
WAARVAN AKTE in minuut verleden te Heerlen, op de datum als aan het begin van deze akte vermeld. ----------
Vervolgens is deze akte ondertekend door mij, notaris, om elf uur en twintig minuten. ----------
T. Wolfs. ----------

VOOR AFSCHRIFT
w.g. mr. Antonius Paulus Catharina Gemma Wolfs
Ondergetekende, mr. Antonius Paulus Catharina Gemma Wolfs, notaris te Heerlen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 04-01-2013 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62443 nummer 18.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer CCC7A239B194A734CDDBA4CE659D83D toebehoort aan Antonius P.C.G. Wolfs.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

VERKLARING WIJZIGING TENAAMSTELLING REGISTERGOEDEREN

De ondergetekende:

mr. Corstiaan Anne Voogt, notaris in Amsterdam,

verklaart:

A. dat bij akte van fusie op dertig april tweeduizendzeventien verleden voor een waarnemer van mij, mr. C.A. Voogt, notaris in Amsterdam, een fusie in de zin van titel 2.7 Burgerlijk Wetboek tot stand is gekomen, waarbij **TenneT TSO B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd in Arnhem, met adres Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem, handelsregisternummer 09155985 (de "**Verkrijgende Vennootschap**") onder algemene titel heeft verkregen het gehele vermogen van:
   (i) **TenneT TSO E B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd in Arnhem, met adres Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem, handelsregisternummer 17232973 (de "**Verdwijnende Vennootschap I**"); en
   (ii) **HS Netten Zeeland B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd in Middelburg, met adres Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem, handelsregisternummer 20155118 (de "**Verdwijnende Vennootschap II**" en tezamen met de Verdwijnende Vennootschap I de "**Verdwijnende Vennootschappen**"),

   waardoor de Verdwijnende Vennootschappen per een mei tweeduizendzeventien, de dag waarop de fusie van kracht is geworden, hebben opgehouden te bestaan;

B. dat tot het vermogen van de Verdwijnende Vennootschappen registergoederen behoorden, die ten gevolge van voornoemde fusie per een mei tweeduizendzeventien toebehoren aan de Verkrijgende Vennootschap,

en verzoekt:

de bewaarder van het Kadaster en de openbare registers de tenaamstelling van de registergoederen als bedoeld onder B in overeenstemming te brengen met het vorenstaande.

Aldus opgemaakt en getekend in Amsterdam op 23 mei 2017.
(get.): C.A. Voogt.

Ondergetekende, mr. Corstiaan Anne Voogt, notaris in Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-05-2017 om 13:47 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70734 nummer 144.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 1915A44674F0E5A6EF45805BDEA95AE6 toebehoort aan Corstiaan Anne Voogt.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

VERKLARING WIJZIGING TENAAMSTELLING REGISTERGOEDEREN

De ondergetekende:

mr. Corstiaan Anne Voogt, notaris in Amsterdam,

verklaart:

A. dat bij akte van fusie op dertig april tweeduizendzeventien verleden voor een waarnemer van mij, mr. C.A. Voogt, notaris in Amsterdam, een fusie in de zin van titel 2.7 Burgerlijk Wetboek tot stand is gekomen, waarbij **TenneT TSO B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd in Arnhem, met adres Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem, handelsregisternummer 09155985 (de "**Verkrijgende Vennootschap**") onder algemene titel heeft verkregen het gehele vermogen van:
   (i) **TenneT TSO E B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd in Arnhem, met adres Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem, handelsregisternummer 17232973 (de "**Verdwijnende Vennootschap I**"); en
   (ii) **HS Netten Zeeland B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd in Middelburg, met adres Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem, handelsregisternummer 20155118 (de "**Verdwijnende Vennootschap II**" en tezamen met de Verdwijnende Vennootschap I de "**Verdwijnende Vennootschappen**"),

   waardoor de Verdwijnende Vennootschappen per een mei tweeduizendzeventien, de dag waarop de fusie van kracht is geworden, hebben opgehouden te bestaan;

B. dat tot het vermogen van de Verdwijnende Vennootschappen registergoederen behoorden, die ten gevolge van voornoemde fusie per een mei tweeduizendzeventien toebehoren aan de Verkrijgende Vennootschap,

en verzoekt:

de bewaarder van het Kadaster en de openbare registers de tenaamstelling van de registergoederen als bedoeld onder B in overeenstemming te brengen met het vorenstaande.

Aldus opgemaakt en getekend in Amsterdam op 23 mei 2017.
(get.): C.A. Voogt.

Ondergetekende, mr. Corstiaan Anne Voogt, notaris in Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

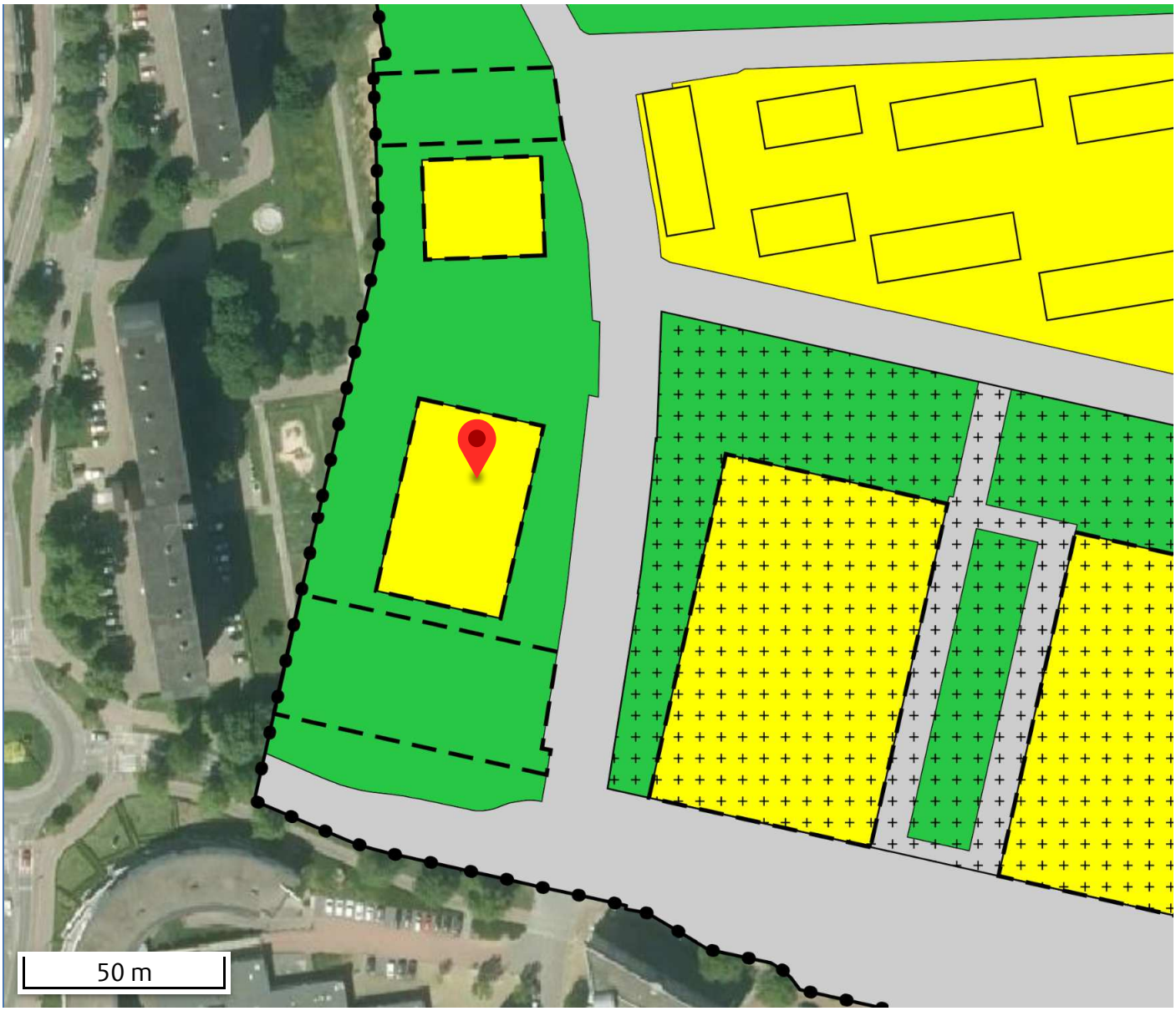
Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-05-2017 om 13:47 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70734 nummer 144.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 1915A44674F0E5A6EF45805BDEA95AE6 toebehoort aan Corstiaan Anne Voogt.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bestemmingsplangegevens

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **Rolduckerveld** **Datum afdruk: 03-11-2025**

Type plan	bestemmingsplan	Eigenaar	Gemeente Kerkrade
Status	onherroepelijk (vastgesteld 2022-01-26)	Uitgebreide status	vastgesteld (plan); geheel onherroepelijk in werking (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.0928.BPRolduckerveld-Vg01	IMRO Versie	IMRO2012
Besluitnr.	21Rb132	Ondergrond	other: basisregistratie grootschalige topografie (BGT) en Digitale Kadastrale Kaart (DKK) (2020-07-20)



Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is.

Let op, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is de informatie op http://www.ruimtelijkeplannen.nl niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Het Kadaster en Geonovum zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda


plangebied

Enkelbestemmingen


agrarisch


agrarisch met waarden


bedrijf


bedrijventerrein


bos


centrum


cultuur en ontspanning


detailhandel


dienstverlening


gemengd


groen


horeca


kantoor


maatschappelijk


natuur


overig


recreatie


sport


tuin


verkeer


water


wonen


woongebied

Dubbelbestemmingen


waterstaat


leiding


waarde

Bouwvlakken


bouwvlak

Gebiedsaanduidingen


geluidzone


luchtvaartverkeerzone


vrijwaringszone


milieuzone


veiligheidszone


wetgevingzone


reconstructiewetzone


overige zone

Aanduidingen


bouwaanduiding


functieaanduiding


lettertekenaanduiding


maatvoering

Figuren

as van de weg

dwarsprofiel

gevellijn

hartlijn leiding

relatie

figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

besluitgebied

besluitvlak

besluitsubvlak

Structuurvisies

plangebied

Gescande kaarten

plangebied

Overige besluiten

plangebied

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

b. aan huis verbonden beroepen, met inachtname van het bepaalde in 5.5.2;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

c. tuinen, erven en terreinen;

d. verhardingen ten behoeve van voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en het ontsluiten van woningen en tuinen;

e. straatmeubilair;

f. groenvoorzieningen;

g. openbare nutsvoorzieningen;

h. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren en/of zuiveren van hemelwater.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij de voorgevel dient te zijn georiënteerd richting de openbare ruimte;

b. het aantal nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 367;

c. woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan;

d. de voorgevel van een woning dient in de naar de weg c.q. de openbare ruimte gekeerde bouwgrens te worden gebouwd, dan wel evenwijdig daaraan op maximaal 3 meter daarachter;

e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen', het aangegeven aantal bouwlagen als maximum geldt;

f. gebouwen mogen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen;

g. in afwijking van dan wel in aanvulling op het voorgaande geldt voor hoekwoningen bij drie of meer aaneengesloten woningen, waar op basis van het voorgaande slechts 2 bouwlagen zijn toegestaan dat:

    1. maximaal 3 bouwlagen zijn toegestaan, mits de woning wordt afgedekt met een plat dak;

2. een lessenaarsdak mag worden toegepast, waarbij de hoogte van deze kap (de hoogste goot) aan de voorzijde van de woning gelijk mag zijn aan de maximaal toelaatbare bouwhoogte bij afdekking met een kap conform sub f;

h. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt bij een grondgebonden woning maximaal 18 m;

i. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak waar blijkens de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' 4 bouwlagen of meer zijn toegestaan;

j. bij gestapelde woningbouw mag het gehele bouwvlak worden bebouwd;

k. met betrekking tot de overige maatvoeringen gelden de in de navolgende tabel opgenomen maten:

Woningklasse	*Minimale breedte hoofdgebouw*	*Minimale afstand hoofdge*
grondgebonden, vrijstaand	6 m	3 m
grondgebonden, halfvrijstaand	5 m	3 m (aan één zijde)
grondgebonden, aaneengesloten	5 m	-

5.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan een grondgebonden woning, daaronder mede begrepen de van de woning deel uitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

a. bijgebouwen op minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;

b. de goothoogte maximaal 3m mag bedragen;

c. de bouwhoogte maximaal 6m mag bedragen;

d. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70m^2 per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%.

5.2.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken ten dienste van openbaar nut gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m^2 bedragen, met dien verstande dat:

    1. de bouwhoogte van ecologische voorzieningen zoals faunatorens maximaal 7 m mag bedragen;

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat overkappingen bij woningen uitsluitend mogen worden gebouwd:

1. bij een grondgebonden woning, en;
2. uitsluitend binnen het bouwvlak, op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn;

b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m mag bedragen, met uitzondering van:

1. antennes, vlaggenmasten en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen;
2. speelvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen;
3. terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1m en daar achter niet meer dan 2m mag bedragen.

5.2.5 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften verbinden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

b. het doen van een opgraving;

c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;

b. de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;

c. te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

5.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel 13.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Voorgevel, maatvoering, diepte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. 5.2.1 onder d voor het op een grotere afstand dan 3m plaatsen van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens;

b. 5.2.1 onder j, indien bij een strikte naleving van deze bepaling een concrete en stedenbouwkundig verantwoorde invulling van een bouwperceel niet mogelijk is, teneinde van de aldaar voorgeschreven maat af te wijken.

5.4.2 Grotere oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70m^2:

a. tot een gezamenlijk oppervlak van 90m^2 indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250m^2;

b. tot een gezamenlijk oppervlak van 110m^2 indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500m^2;

c. tot een gezamenlijk oppervlak van 130m^2 indien het bouwperceel groter is dan 750m^2;

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen ontstaan;

2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

3. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.4.3 Bouwwerken ten dienste van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3, ten behoeve van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut een groter(e) bouwhoogte en/of oppervlakte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;

c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

5.4.4 Terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 teneinde ten behoeve van terreinafscheidingen een grotere bouwhoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

5.4.5 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel 13.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in 5.1 omschreven bestemming.

5.5.2 Aan huis verbonden beroep

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 5.1 onder e gelden de volgende regels:

a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijgebouwen;

b. de oppervlakte voor uitvoering van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, tot een maximale oppervlakte van 30 m^2;

c. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de verschijningsvorm als woning mag niet wezenlijk worden aangetast;

d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;

e. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;

f. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord;

g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;

h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

5.5.3 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;

b. woningsplitsing;

c. woningomzetting;

d. kamerverhuur en/of kamerbewoning;

e. een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en/of speelautomatenhal;

f. ambachtelijke en/of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

g. het in overwegende mate gebruiken van particuliere - althans niet openbare - gronden, gelegen vóór de voorgevel van de woningen, ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen en de opslag van caravans.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.3 onder f voor het gebruik van een gedeelte van een voor wonen bestemd hoofdgebouw, met daarbij behorende bijgebouwen, voor ambachtelijke, c.q consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte voor de uitoefening van ambachtelijke, c.q consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, tot maximale oppervlakte van 30 m^2;

b. er mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu ontstaan;

c. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het (woon)karakter van de buurt;

d. voor zover van toepassing mag het monumentale karakter van de bebouwing niet worden geschaad;

e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;

f. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel in beperkte mate als ondergeschikte nevenactiviteit voor zover deze detailhandel:

    1. verband houdt met de betreffende ambachtelijke c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteit;

    2. goederen betreft die ter plaatse in het kader van de betreffende ambachtelijke bedrijfsactiviteit zijn vervaardigd;

g. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

5.6.2 Bed and breakfastvoorziening

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 voor het gebruik van een gedeelte van een woning, met daarbij behorende bijgebouwen, voor een bed and breakfastvoorziening mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het pand waarin de voorziening wordt opgenomen dient een minimale inhoud van 750 m^3 te hebben, met uitzondering van karakteristieke panden, waarvoor geen minimale inhoud is vereist;

b. de voorziening dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;

c. de voorziening dient in functionele en (bedrijfs)economische zin ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie wonen;

d. de voorziening mag niet functioneren als een zelfstandige woning;

e. het maximaal aantal personen dat per voorziening gelijktijdig gebruikt maakt van de bed and breakfast bedraagt 6; de voorziening mag maximaal op dit aantal zijn ingericht;

f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

g. het woon- en leefklimaat mag niet onaanvaardbaar worden aangetast;

h. de voorziening heeft geen onevenredig nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer, het parkeren daaronder begrepen, noch op de verkeersveiligheid;

i. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

5.6.3 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels wordt de in artikel 13.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen, houtopstanden en groenstroken;
b. ecologische en/of educatieve voorzieningen;
c. water- en vijverpartijen;
d. hondenuitlaatplaatsen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

e. verhardingen ten behoeve van voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en het ontsluiten van woningen en tuinen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. straatmeubilair;
i. openbare nutsvoorzieningen;
j. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren en/of zuiveren van hemelwater.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken ten dienste van openbaar nut gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m² bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting maximaal 8m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van ecologische voorzieningen zoals faunatorens maximaal 7 m mag bedragen;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3m bedragen, met uitzondering van:

a. antennes en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen;
b. terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2m mag bedragen;
c. speelvoorzieningen, educatieve voorzieningen en voorzieningen gericht op het faciliteren van ontmoeten in de openbare ruimte, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5m mag bedragen;
d. ballenvangers, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

3.2.3 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften verbinden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. het doen van een opgraving;
c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
b. de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
c. te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

3.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel 13.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Groter(e) oppervlak en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 en 3.2.2, teneinde ten behoeve van een gebouw en bouwwerken een groter(e) oppervlak en/of bouwhoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
d. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

3.4.2 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel 13.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.5.2 Parkeervoorzieningen

Voor de parkeervoorzieningen als bedoeld in artikel 3.1 onder e geldende volgende regels:

a. parkeervoorzieningen zijn toegestaan direct grenzend aan de bestemming Verkeer in de vorm van haaks parkeren en langsparkeren;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn parkeervoorzieningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Bodeminformatie

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket
Rapport
Datum: 3-11-2025



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteingebieten	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

provincie limburg

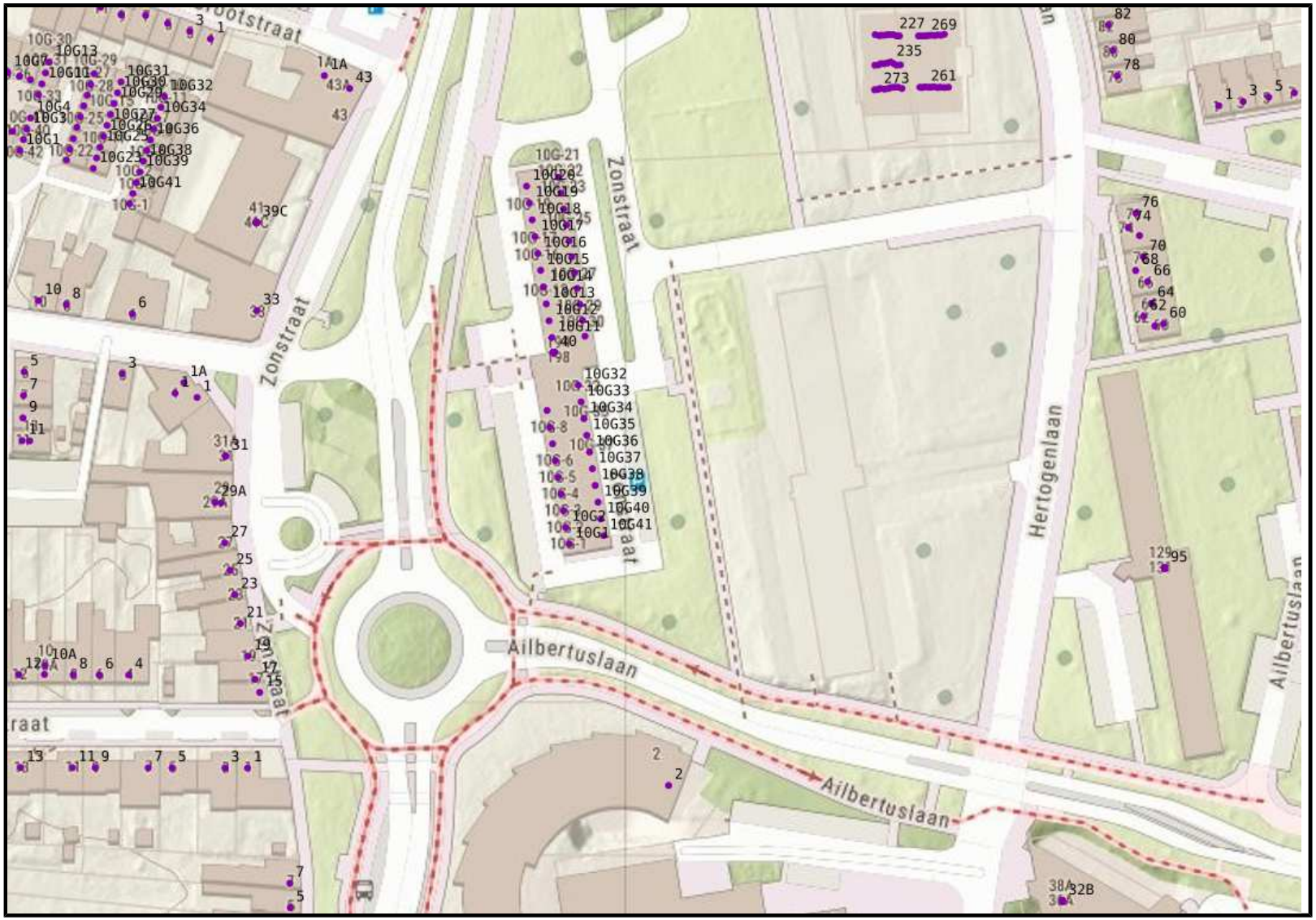
schaal 1: 1417

0 20 40 60m

N

legenda

Verblijfsobjecten BAG 2.0



Datum: 03-11-2025 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

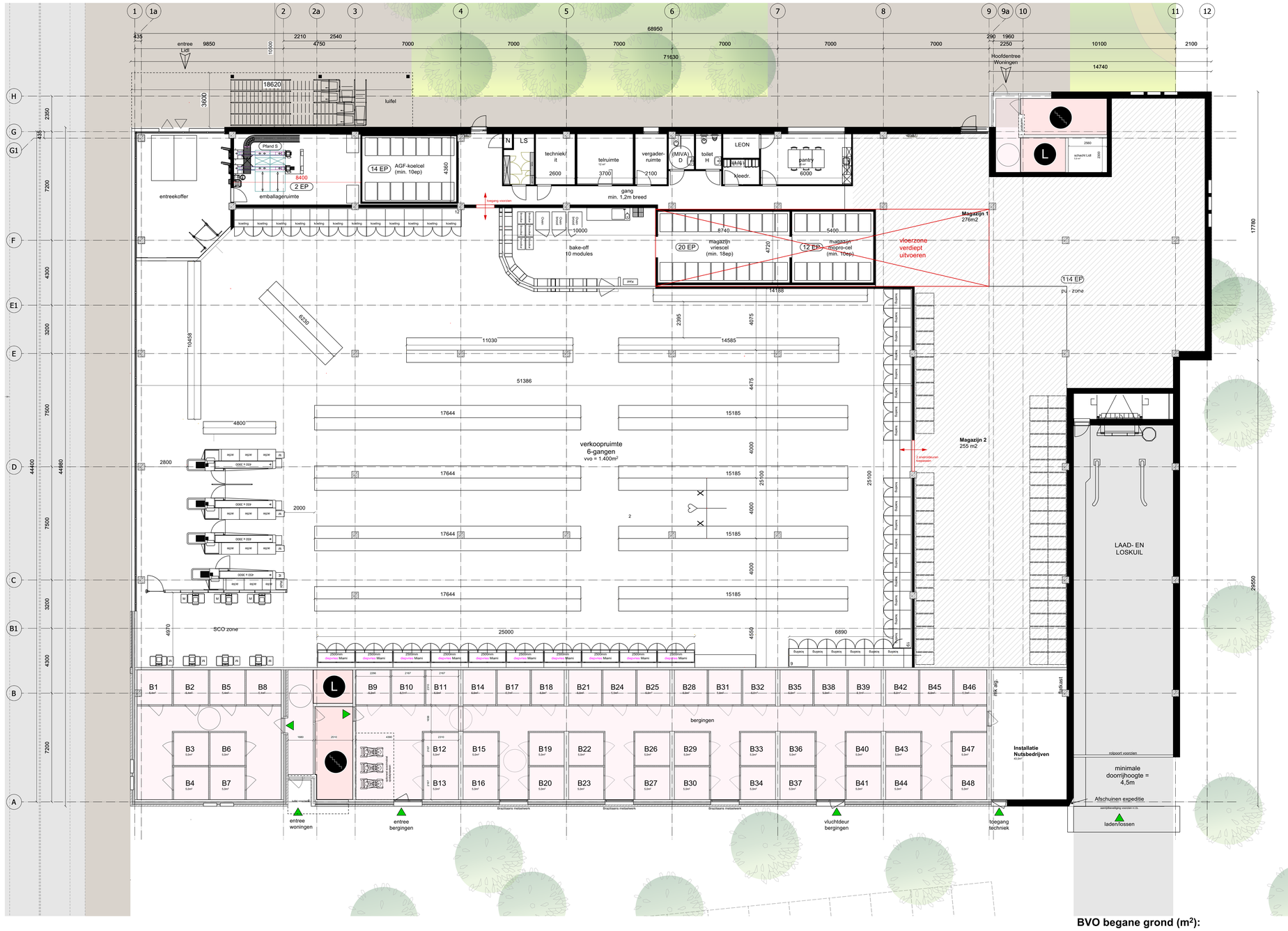
1 Algemeen

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

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Plattegronden



Plattegrond
Begane grond

RENVOOI

RENVOOI BOUWKUNDIG:

- (wand)constructie nieuw, kalkzandsteen (cf. opg. constr)
- (wand)constructie nieuw, cellenbeton blok (G5/800)
- (wand)constructie nieuw, metselwerk
- steenwol isolatie, Rc-waarde vgs. opg. installatieadviseur
- voorzetwand toilet
- schachtruimte
- +0.000 peilmaataanduiding
- ingang
- BVO
- binnendeur

- draaicirkel
- rolstoel 1,5m
- woonmatje
- lift
- trappenhuis

- hwa hemelwaterafvoer
- no noodoverstort

posities / afmetingen hwa's en noodoverstorten in overleg met installatie adviseur en constructeur

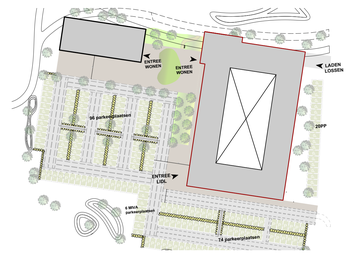
- B.K. badkamer
- T.K. techniekruimte
- M.K. meterkast
- K. kast
- B. Bergruimte
- w.m. opstelplaats wasmachine / droger
- k.k. opstelplaats koelkast
- wtw opstelplaats warmteterugwinnings unit
- mg melkglas

Isolatiewaardes conform Bbl (NTA 8800)

Projectpeil = b.k. afgewerkte vloer laag 00 = 0.000 = n.t.b. + NAP:
peil = b.k. afgewerkte vloer begane grond = n.t.b. + NAP

RUIMTESTAAT:

Verdieping	Aantal (st.)	BVO (m²)
laag 00:	0	3.175,2
laag 01:	24	2.167,5
laag 02:	24	2.167,5
totaal:	**48**	**7.510,2**



situatietekening schaal 1:1000

SITUATIE
Hertogenlaan 6463 HA Kerkrade
Kadastraal nummers: KRD00 -G- 3301

Kadastrale gemeente: Kerkrade

Perceeloppervlakte: 15.147m²
Perceelomtrek: 986 m

Peil 0.000 [mm] = ? + NAP [mm]

TERREIN
Laag 00

0 1m 2m 5m 10m
schaal 1:100

BVO begane grond (m²):

entree winkel:	52,5
back-office winkel:	215,0
winkel:	1468,8
magazijn winkel:	637,1
laden/lossen:	199,5
techniek:	49,0
verkeer wonen:	74,4
bergingen wonen:	478,4
TOTAAL:	**3174,9m²**

ALLE MATEN EN PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLEREN CONFORM BESTAAND
ALLE AANSLUITINGEN OP DE HERBESTEMMING IN TE METEN / CONTROLEREN

onderwerp
Plattegrond - begane grond

project
Nieuwbouw Lidl Rolduckerveld | 48 woningen
Hertogenlaan, Kerkrade

c g
b f
a e
datum 26-08-2025 d
schaal 1:100

Opdrachtgever
Metropool Vastgoedontwikkeling
1270 AD, Huizen

projectnummer 24026
Voorlopig Ontwerp
blad P.00
formaat A0

ARCHITECTENZAAK
Wilhelminaplein 25, 6411 KW Heerlen
telefoon +31(0) 45 700 97 14
email info@architectenzaak.eu



Plattegrond
Eerste verdieping | woningplattegronden

RENVOOI

RENVOOI BOUWKUNDIG:

- (wand)constructie nieuw, kalkzandsteen (cf. opg. constr)
- (wand)constructie nieuw, cellenbeton blok (G5/800)
- (wand)constructie nieuw, metselwerk
- steenwol isolatie, Rc-waarde vgs. opg. installatieadviseur
- voorzetwand toilet
- schachtruimte
- +0.000 peilmaataanduiding
- ingang
- BVO
- binnendeur

isolatiewaardes conform Bbl (NTA 8800)

- draaicirkel rolstoel 1,5m
- woonmatje
- lift
- trappenhuis

- hwa hemelwaterafvoer
- no noodoverstort

posities / afmetingen hwa's en noodoverstorten in overleg met installatie adviseur en constructeur

- B.K. badkamer
- T.K. techniekruimte
- M.K. meterkast
- K. kast
- B. Bergruimte
- w.m. opstelplaats wasmachine / droger
- k.k. opstelplaats koelkast
- wtw opstelplaats warmteterugwinnings unit
- mg melkglas

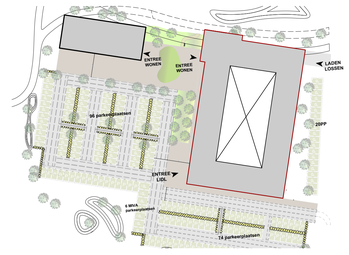
Projectpeil = b.k. afgewerkte vloer laag 00 = 0.000 = n.t.b. + NAP:
peil = b.k. afgewerkte vloer begane grond = n.t.b. + NAP

Laag 01 (m²):

wonen:	2095,2
verkeer wonen:	72,4
verkeersruimte (galerij):	273,8
daktuin:	711,6

RUIMTESTAAT:

Verdieping	Aantal (st.)	BVO (m²)
laag 00:	0	3.175,2
laag 01:	24	2.167,5
laag 02:	24	2.167,5
totaal:	**48**	**7.510,2**



situatietekening schaal 1:1000

SITUATIE
Hertogenlaan 6463 HA Kerkrade
Kadastraal nummers: KRD00 -G- 3301

Kadastrale gemeente: Kerkrade

Perceeloppervlakte: 15.147m²
Perceelomtrek: 986 m

Peil 0.000 [mm] = ? + NAP [mm]

PLATTEGROND
Laag 01

0 1m 2m 5m 10m
schaal 1:100

ALLE MATEN EN PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLEREN CONFORM BESTAAND
ALLE AANSLUITINGEN OP DE HERBESTEMMING IN TE METEN / CONTROLEREN

onderwerp
Plattegrond - eerste verdieping

project
Nieuwbouw Lidl Rolduckerveld | 48 woningen
Hertogenlaan, Kerkrade

Opdrachtgever
Metropool Vastgoedontwikkeling
1270 AD, Huizen

projectnummer 24026
Voorlopig Ontwerp
blad P.01
formaat A0

AAA ARCHITECTENZAAK
Wilhelminaplein 25, 6411 KW Heerlen
telefoon +31(0) 45 700 97 14
email info@architectenzaak.eu

RENVOOI

RENVOOI BOUWKUNDIG:

- (wand)constructie nieuw, kalkzandsteen (cf. opg. constr)
- (wand)constructie nieuw, cellenbeton blok (G5/800)
- (wand)constructie nieuw, metselwerk
- steenwol isolatie, Rc-waarde vlgs. opg. installatieadviseur
- voorzetwand toilet
- schachtruimte
- +0.000 peilmaataanduiding
- ingang
- BVO
- binnendeur
- draaicirkel rolstoel 1,5m
- woonmatje
- lift
- trappenhuis

Isolatiewaardes conform Bbl (NTA 8800)

hwa	hemelwaterafvoer	posities / afmetingen hwa's en noodoverstorten in overleg met installatie adviseur en constructeur
no	noodoverstort	
B.K.	badkamer	
T.K.	techniekruimte	
M.K.	meterkast	
K.	kast	
B.	Bergruimte	
w.m.	opstelplaats wasmachine / droger	
k.k.	opstelplaats koelkast	
wtw	opstelplaats warmteterugwinnings unit	
mg	melkglas	

Projectpeil = b.k. afgewerkte vloer laag 00 = 0.000 = n.t.b. + NAP:
peil = b.k. afgewerkte vloer begane grond = n.t.b. + NAP

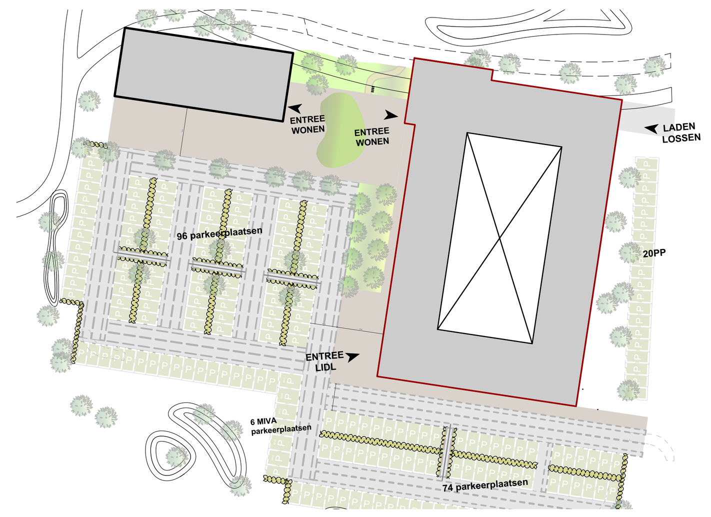


Laag 02 (m²):

wonen:	2095,2
verkeer wonen:	72,4
verkeersruimte (galerij):	258,3

RUIMTESTAAT:

Verdieping	Aantal (st.)	BVO (m²)
laag 00:	0	3.175,2
laag 01:	24	2.167,5
laag 02:	24	2.167,5
totaal:	**48**	**7.510,2**



situatietekening schaal 1:1000

SITUATIE
Hertogenlaan 6463 HA Kerkrade
Kadastraal nummers: KRD00 -G- 3301

Kadastrale gemeente: Kerkrade

Perceeloppervlakte: 15.147m²
Perceelomtrek: 986 m

Peil 0.000 [mm] = ? + NAP [mm]

PLATTEGROND
Laag 02

0 1m 2m 5m 10m
schaal 1:100

ALLE MATEN EN PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLEREN CONFORM BESTAAND
ALLE AANSLUITINGEN OP DE HERBESTEMMING IN TE METEN / CONTROLEREN

Plattegrond
Tweede verdieping | woningplattegronden

onderwerp
Plattegrond - tweede verdieping

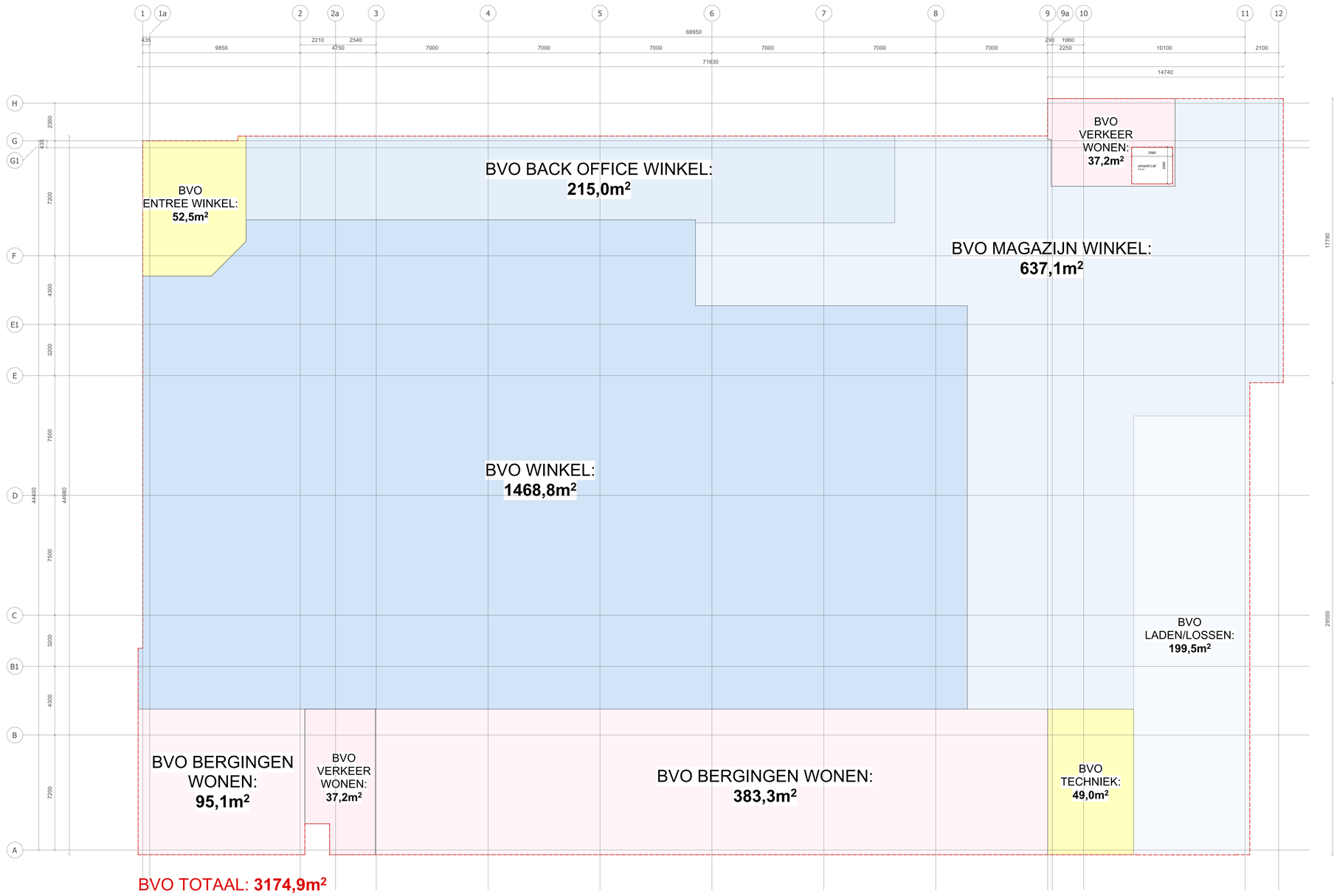
project
Nieuwbouw Lidl Rolduckerveld | 48 woningen
Hertogenlaan, Kerkrade

c	g
b	f
a	e
datum 26-08-2025	d
schaal 1:100	

Opdrachtgever
Metropool Vastgoedontwikkeling
1270 AD, Huizen

projectnummer 24026
Voorlopig Ontwerp
blad P.02
formaat A0

AAA
ARCHITECTENZAAK
Wilhelminaplein 25, 6411 KW Heerlen
telefoon +31(0) 45 700 97 14
email info@architectenzaak.eu



BVO TOTAAL: **3174,9m²**

Plattegrond BVO:
Begane grond

BVO begane grond (m²):

entree winkel:	52,5
back-office winkel:	215,0
winkel:	1468,8
magazijn winkel:	637,1
laden/lossen:	199,5
techniek:	49,0
verkeer wonen:	74,4
bergingen wonen:	478,4
TOTAAL:	**3174,9m²**

RENVOOI

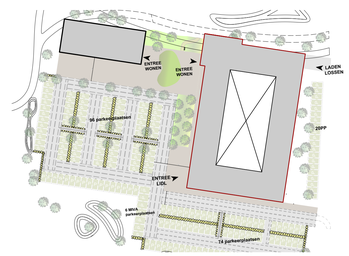
RENVOOI BOUWKUNDIG:

- (wand)constructie nieuw, kalkzandsteen (cf. opg. constr)
- (wand)constructie nieuw, cellenbeton blok (G5/800)
- (wand)constructie nieuw, metselwerk
- steenwol isolatie, Rc-waarde vgs. opg. installatieadviseur
- voorzetwand toilet
- schachtruimte
- +0.000 peilmaataanduiding
- ingang
- BVO
- 1:20 binnendeur
- isolatiewaardes conform Bbl (NTA 8800)
- draaicirkel rolstoel 1,5m
- woonmatje
- lift
- trappenhuis
- hwa hemelwaterafvoer
- no noodoverstort
- posities / afmetingen hwa's en noodoverstorten in overleg met installatie adviseur en constructeur
- B.K. badkamer
- T.K. techniekruimte
- M.K. meterkast
- K. kast
- B. Bergruimte
- w.m. opstelplaats wasmachine / droger
- k.k. opstelplaats koelkast
- wtw opstelplaats warmteterugwinnings unit
- mg melkglas

Projectpeil = b.k. afgewerkte vloer laag 00 = 0.000 = n.t.b. + NAP:
peil = b.k. afgewerkte vloer begane grond = n.t.b. + NAP

RUIMTESTAAT:

Verdieping	Aantal (st.)	BVO (m²)
laag 00:	0	3.175,2
laag 01:	24	2.167,5
laag 02:	24	2.167,5
totaal:	**48**	**7.510,2**



situatietekening schaal 1:1000

SITUATIE
Hertogenlaan 6463 HA Kerkrade
Kadastraal nummers: KRD00 -G- 3301

Kadastrale gemeente: Kerkrade

Perceeloppervlakte: 15.147m²
Perceelomtrek: 986 m

Peil 0.000 [mm] = ? + NAP [mm]

PLATTEGROND
Laag 00 BVO

0 1m 2m 5m 10m
schaal 1:100

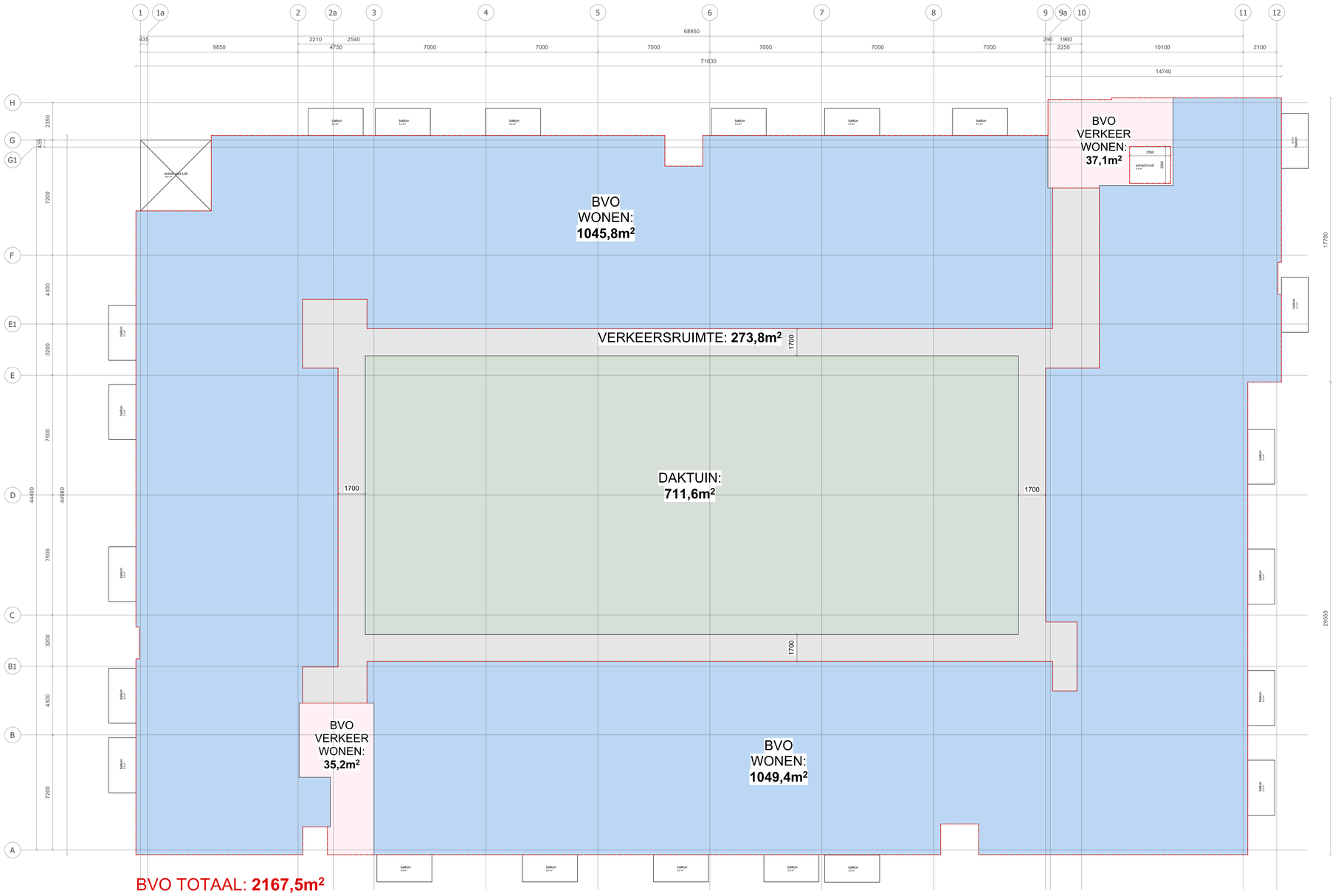
ALLE MATEN EN PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLEREN CONFORM BESTAAND
ALLE AANSLUITINGEN OP DE HERBESTEMMING IN TE METEN / CONTROLEREN

onderwerp
BVO laag 00

project
Nieuwbouw Lidl Rolduckerveld | 48 woningen
Hertogenlaan, Kerkrade

AAA ARCHITECTENZAAK
Wilhelminaplein 25, 6411 KW Heerlen
telefoon +31(0) 45 700 97 14
email info@architectenzaak.eu

c g
b f
a e
datum 26-08-2025 d
schaal 1:100
Opdrachtgever
Metropool Vastgoedontwikkeling
1270 AD, Huizen
projectnummer 24026
Voorlopig Ontwerp
blad BVO.00
formaat A0



Plattegrond BVO:
Laag 01

RENVOOI

RENVOOI BOUWKUNDIG:

- (wand)constructie nieuw, kalkzandsteen (cf. opg. constr)
- (wand)constructie nieuw, cellenbeton blok (G5/800)
- (wand)constructie nieuw, metselwerk
- steenwol isolatie, Rc-waarde vgs. opg. installatieadviseur
- voorzetwand toilet
- schachtruimte
- +0.000 peilmaataanduiding
- ingang
- BVO
- 210 binnendeur

- draaicirkel rolstoel 1,5m
- woonmatje
- lift
- trappenhuis

hwa hemelwaterafvoer
no noodoverstort
] posities / afmetingen hwa's en noodoverstorten in overleg met installatie adviseur en constructeur

B.K. badkamer
T.K. techniekruimte
M.K. meterkast
K. kast
B. Bergruimte
w.m. opstelplaats wasmachine / droger
k.k. opstelplaats koelkast
wtw opstelplaats warmteterugwinnings unit
mg melkglas

Isolatiewaardes conform Bbl (NTA 8800)

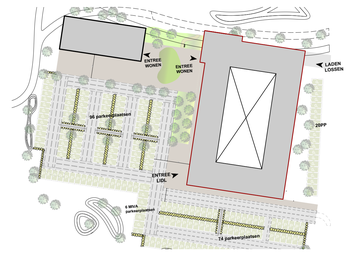
Projectpeil = b.k. afgewerkte vloer laag 00 = 0.000 = n.t.b. + NAP:
peil = b.k. afgewerkte vloer begane grond = n.t.b. + NAP

Laag 01 (m²):

wonen:	2095,2
verkeer wonen:	72,4
verkeersruimte (galerij):	273,8
daktuin:	711,6

RUIMTESTAAT:

Verdieping	Aantal (st.)	BVO (m²)
laag 00:	0	3.175,2
laag 01:	24	2.167,5
laag 02:	24	2.167,5
totaal:	**48**	**7.510,2**



situatietekening schaal 1:1000

SITUATIE
Hertogenlaan 6463 HA Kerkrade
Kadastraal nummers: KRD00 -G- 3301

Kadastrale gemeente: Kerkrade

Perceeloppervlakte: 15.147m²
Perceelomtrek: 986 m

Peil 0.000 [mm] = ? + NAP [mm]

N

PLATTEGROND
Laag 01 BVO

0 1m 2m 5m 10m
schaal 1:100

ALLE MATEN EN PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLEREN CONFORM BESTAAND
ALLE AANSLUITINGEN OP DE HERBESTEMMING IN TE METEN / CONTROLEREN

onderwerp
BVO laag 01

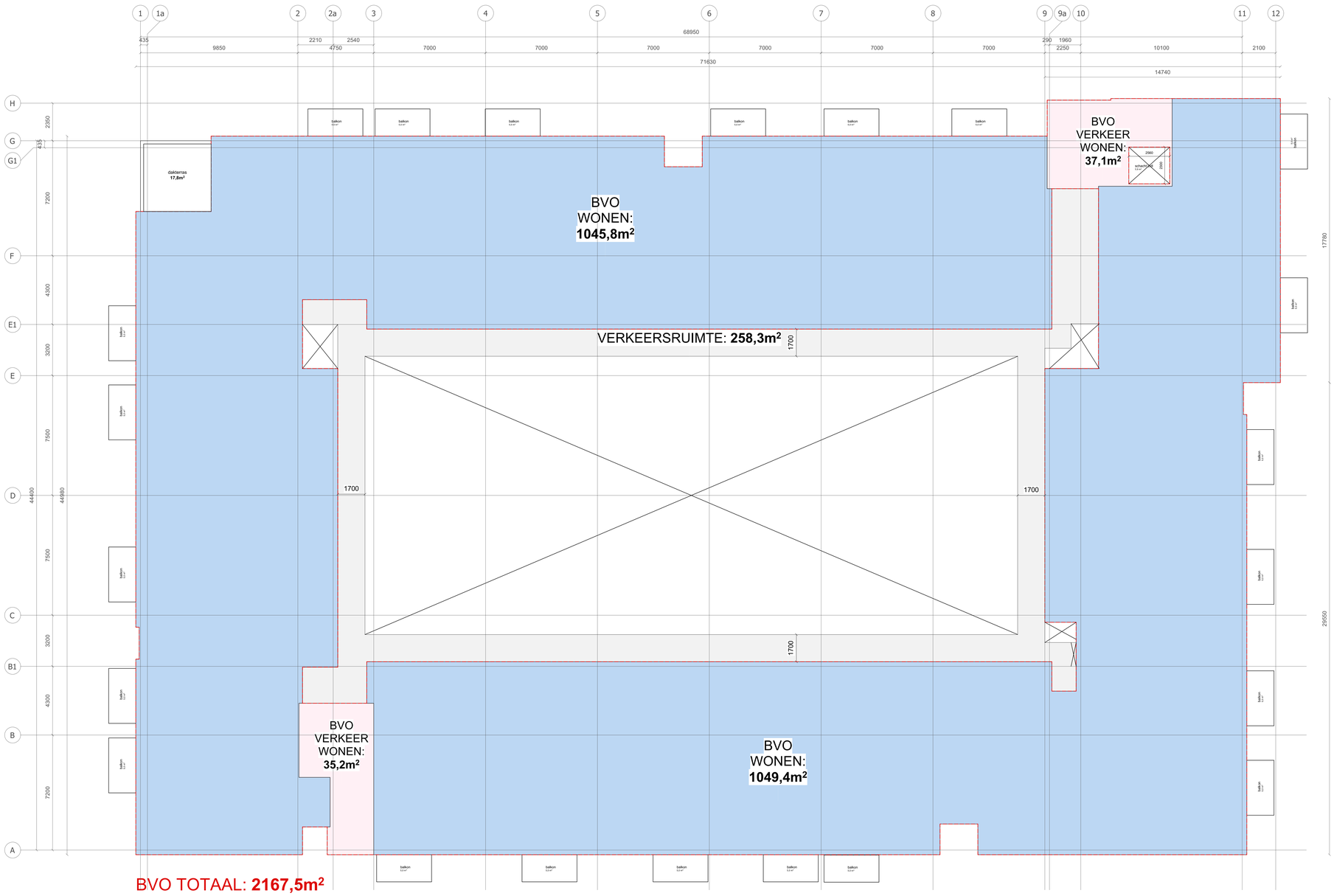
project
Nieuwbouw Lidl Rolduckerveld | 48 woningen
Hertogenlaan, Kerkrade

ARCHITECTENZAAK
Wilhelminaplein 25, 6411 KW Heerlen
telefoon +31(0) 45 700 97 14
email info@architectenzaak.eu

c	g
b	f
a	e
datum 26-08-2025	d
schaal 1:100	

Opdrachtgever
Metropool Vastgoedontwikkeling
1270 AD, Huizen

projectnummer 24026
Voorlopig Ontwerp
blad BVO.01
formaat A0



Plattegrond BVO:
Laag 02

RENVOOI

RENVOOI BOUWKUNDIG:

- (wand)constructie nieuw, kalkzandsteen (cf. opg. constr)
- (wand)constructie nieuw, cellenbeton blok (G5/800)
- (wand)constructie nieuw, metselwerk
- steenwol isolatie, Rc-waarde vgs. opg. installatieadviseur
- voorzetwand toilet
- schachtruimte
- +0.000 peilmaataanduiding
- ingang
- BVO
- 210 binnendeur

draaicirkel rolstoel 1,5m
woonmatje
lift
trappenhuis

hwa hemelwaterafvoer
no noodoverstort
] posities / afmetingen hwa's en noodoverstorten in overleg met installatie adviseur en constructeur

B.K. badkamer
T.K. techniekruimte
M.K. meterkast
K. kast
B. Bergruimte
w.m. opstelplaats wasmachine / droger
k.k. opstelplaats koelkast
wtw opstelplaats warmteterugwinnings unit
mg melkglas

Isolatiewaardes conform Bbl (NTA 8800)

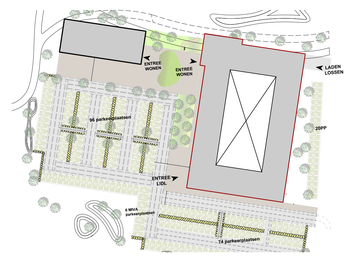
Projectpeil = b.k. afgewerkte vloer laag 00 = 0.000 = n.t.b. + NAP:
peil = b.k. afgewerkte vloer begane grond = n.t.b. + NAP

Laag 02 (m²):

wonen:	2095,2
verkeer wonen:	72,4
verkeersruimte (galerij):	258,3

RUIMTESTAAT:

Verdieping	Aantal (st.)	BVO (m²)
laag 00:	0	3.175,2
laag 01:	24	2.167,5
laag 02:	24	2.167,5
totaal:	**48**	**7.510,2**



situatietekening schaal 1:1000

SITUATIE
Hertogenlaan 6463 HA Kerkrade
Kadastraal nummers: KRD00 -G- 3301

Kadastrale gemeente: Kerkrade

Perceeloppervlakte: 15.147m²
Perceelomtrek: 986 m

Peil 0.000 [mm] = ? + NAP [mm]

N

PLATTEGROND
Laag 02 BVO

0 1m 2m 5m 10m
schaal 1:100

ALLE MATEN EN PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLEREN CONFORM BESTAAND
ALLE AANSLUITINGEN OP DE HERBESTEMMING IN TE METEN / CONTROLEREN

onderwerp
BVO laag 02

project
Nieuwbouw Lidl Rolduckerveld | 48 woningen
Hertogenlaan, Kerkrade

ARCHITECTENZAAK
Wilhelminaplein 25, 6411 KW Heerlen
telefoon +31(0) 45 700 97 14
email info@architectenzaak.eu

c g
b f
a e
datum 26-08-2025 d
schaal 1:100

Opdrachtgever
Metropool Vastgoedontwikkeling
1270 AD, Huizen

projectnummer 24026
Voorlopig Ontwerp
blad BVO.02
formaat A0

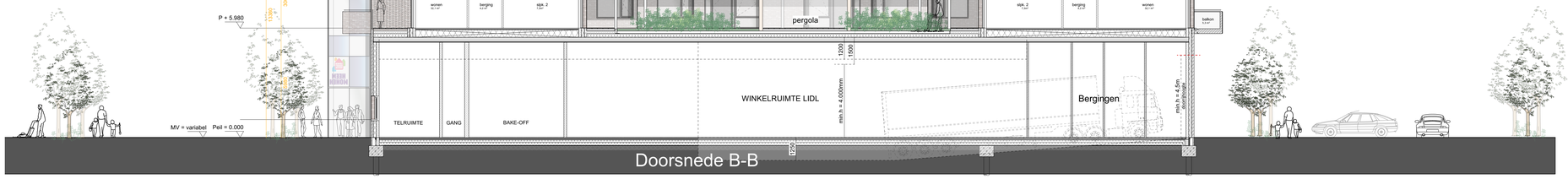


Doorsnede A-A

Parkeerplaats

Park

- minimale vrije hoogte winkel = 4,0m
- minimale vrije doorrijhoogte laden/lossen = 4,5m



Doorsnede B-B

Park

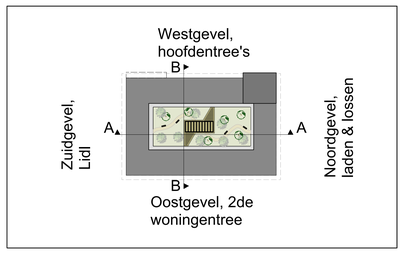
entree plein/ parkeren

Hertogenlaan

RENVOOI t.b.v. gevel:

Gevel: MW. baksteen voor alle vlakken, waalformaat 100x210x50, stootvoeg 10mm, lintvoeg 12,5mm, Wasserstrich (grijs/bruin/beige) cf. opg. architect

1. Gevel: metselwerk, type 1, wildverband, doorgestroken voeg, kleur ntb.
2. Gevel: metselwerk, type 2, kruisverband met terugliggende kop (40mm), doorgestroken voeg, kleur ntb.
3. Gevel: metselwerk, type 3, kruisverband met uitstekende kop (40mm), doorgestroken voeg, kleur ntb.
4. Gevel: metselwerk, type 4, wildverband verspringend per laag (40mm), doorgestroken voeg, kleur ntb.
5. Gevel: metselwerk, hergebruikte steen van Bilkerk, doorgestroken voeg, kleur ntb.
6. Gevel: metselwerk, braziliaans metselwerk, evt. kozijn met binnen draaiend deel doorgestroken voeg, kleur ntb.
7. Balkon: prefab beton, grijs, metselwerk borstwering cf. type betreffend gevelvlak
8. Kozijnen: Alu. kozijnop bg/ kunststof (blokprofiel)op vd, kleur Grijs RAL ntb., negge 210mm, metselwerk omgezet
9. Kozijnen: Alu. kozijn op bg/ kunststof op vd, kleur Grijs RAL ntb., kozijn tot aan dakrand
10. Kozijnen: Alu. kozijn, hergebruikt glas in lood raam Bilkerk inzetten tussen glasplaten
11. Kozijnen: vliesgevel, kleur Grijs RAL ntb., negge 210mm, metselwerk omgezet
12. Kozijnen: Alu. kozijn op bg/ kunststof op vd, kleur Grijs RAL ntb., melkglas voor vloervelden
13. Kozijnen: onderdorpel beton, kleur grijs ntb.
14. Kozijnen: bovendorpel, staal, L-stuk verzinkt
15. Luifel: Beton, grijs ntb.
16. Dakrim: alu in kraalvorm, bruut
17. Hwa: ronde buizen, verzinkt
18. Hekwerken Frans balkon: glas gehard; bevestiging op vloer of borstwering
19. Hekwerken: handrail, strip/staal 10x50mm, verzinkt
20. Galerij- balkonvloeren: prefab beton, antislip, kleur grijs
21. PV panelen: plaatsing op het dak, ruimte rondom PV vlak symmetrisch verdeeld. niet zichtbaar vanaf straat
22. Reclame-uiting, alle uitingen aan gevels horizontaal
23. Armaturen/ roosters/ onderdelen op of aan gevel, verzinkt en of in kleur metselwerk
24. Postkast/ bellentableau, staal plaat verzinkt, infographic blijdeboodschapkerk



situatietekening schaal 1:1000

SITUATIE
Hertogenlaan 6463 HA Kerkrade
Kadastraal nummers: KRD00 -G- 3301

Kadastrale gemeente: Kerkrade

Perceeloppervlakte: 15.147m²
Perceelomtrek: 986 m

Peil 0.000 [mm] = ? + NAP [mm]

N

GEVELDOORSNEDE

0 1m 2m 5m 10m
schaal 1:100

ALLE MATEN EN PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLEREN CONFORM BESTAAND
ALLE AANSLUITINGEN OP DE HERBESTEMMING IN TE METEN / CONTROLEREN

onderwerp
Geveldoorsneden

project
Nieuwbouw Lidl Rolduckerveld | 48 woningen
Hertogenlaan, Kerkrade

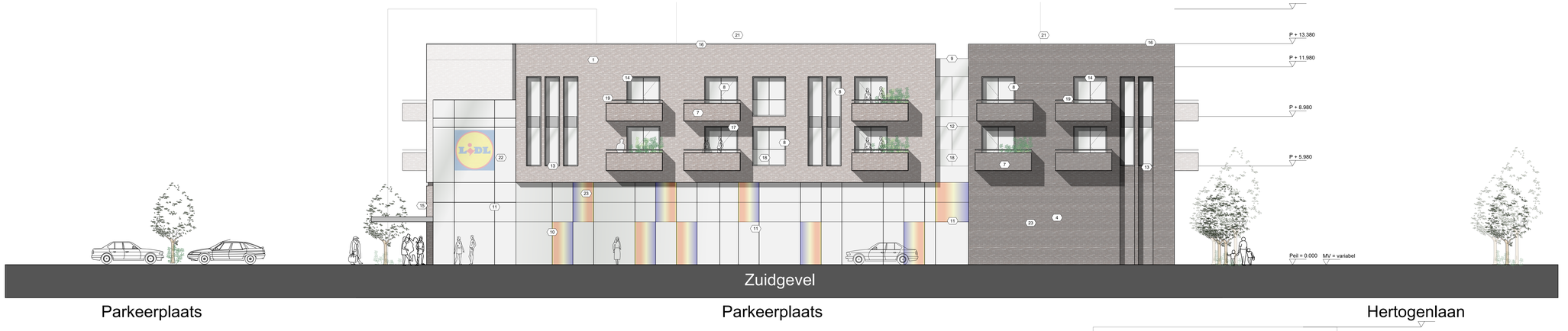
c	g
b	f
a	e
datum 26-08-2025	d
schaal 1:100	

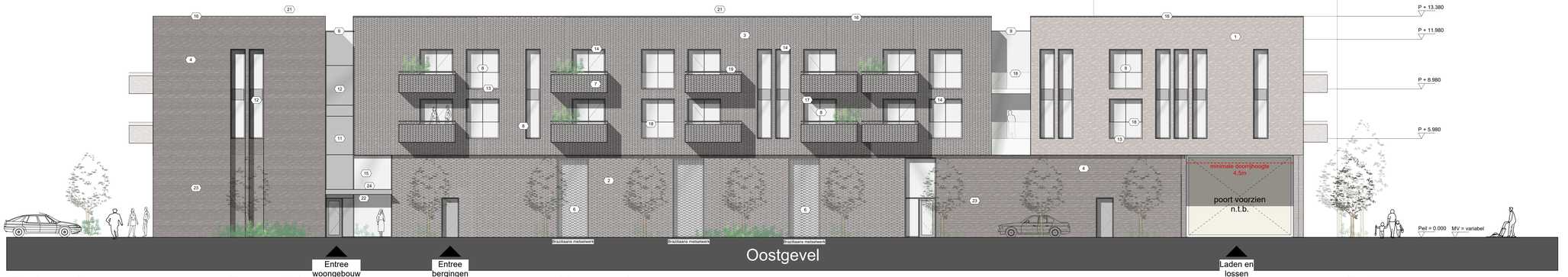
Opdrachtgever
Metropool Vastgoedontwikkeling
1270 AD, Huizen

projectnummer 24026
Voorlopig Ontwerp
blad D.01
formaat A0

AAA ARCHITECTENZAAK
Wilhelminaplein 25, 6411 KW Heerlen
telefoon +31(0) 45 700 97 14
email info@architectenzaak.eu









RENVOOI t.b.v. gevel:

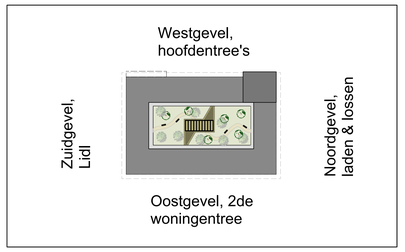
Gevel: MW. baksteen voor alle vlakken, waalformaat 100x210x50, stootvoeg 10mm, lintvoeg 12,5mm, Wasserstrich (grijs/bruin/beige) cf. opg. architect

1. Gevel: metselwerk, type 1, wildverband, doorgestroken voeg, kleur ntb.
2. Gevel: metselwerk, type 2, kruisverband met terugliggende kop (40mm), doorgestroken voeg, kleur ntb.
3. Gevel: metselwerk, type 3, kruisverband met uitstekende kop (40mm), doorgestroken voeg, kleur ntb.
4. Gevel: metselwerk, type 4, wildverband verspringend per laag (40mm), doorgestroken voeg, kleur ntb.
5. Gevel: metselwerk, hergebruikte steen van Bilkerk, doorgestroken voeg, kleur ntb.
6. Gevel: metselwerk, brazilaans metselwerk, evt. kozijn met binnen draaiend deel doorgestroken voeg, kleur ntb.
7. Balkon: prefab beton, grijs, metselwerk borstwering cf. type betreffend gevelvlak
8. Kozijnen: Alu. kozijnop bg/ kunststof (blokprofiel)op vd, kleur Grijs RAL ntb., negge 210mm, metselwerk omgezet
9. Kozijnen: Alu. kozijn op bg/ kunststof op vd, kleur Grijs RAL ntb., kozijn tot aan dakrand
10. Kozijnen: Alu. kozijn, hergebruikt glas in lood raam Bilkerk inzetten tussen glasplaten
11. Kozijnen: vliesgevel, kleur Grijs RAL ntb., negge 210mm, metselwerk omgezet
12. Kozijnen: Alu. kozijn op bg/ kunststof op vd, kleur Grijs RAL ntb., melkglas voor vloervelden
13. Kozijnen: onderdorpel beton, kleur grijs ntb.
14. Kozijnen: bovendorpel, staal, L-stuk verzinkt
15. Luifel: Beton, grijs ntb.
16. Dakrtrim: alu in kraalvorm, bruut
17. Hwa: ronde buizen, verzinkt
18. Hekwerken Frans balkon: glas gehard, bevestiging op vloer of borstwering
19. Hekwerken: handrail, strip/staal 10x50mm, verzinkt
20. Galerij- balkonvloeren: prefab beton, antislip, kleur grijs
21. PV panelen: plaatsing op het dak, ruimte rondom PV vlak symmetrisch verdeeld. niet zichtbaar vanaf straat
22. Reclame-uiting, alle uitingen aan gevels horizontaal
23. Armaturen/ roosters/ onderdelen op of aan gevel, verzinkt en of in kleur metselwerk
24. Postkast/ bellentableau, staal plaat verzinkt, infographic blijdeboodschapkerk

- minimale vrije hoogte winkel = 4,0m
- minimale vrije doorrijhoogte laden/lossen = 4,5m

VO PLATTEGROND WINKEL (*BEGANE GROND*) IS LEIDEND VOOR GEVELOPENINGEN.

VOLGT IN DO-FASE



situatietekening schaal 1:1000

SITUATIE
Hertogenlaan 6463 HA Kerkrade
Kadastraal nummers: KRD00 -G- 3301

Kadastrale gemeente: Kerkrade

Perceeloppervlakte: 15.147m²
Perceelomtrek: 986 m

Peil 0.000 [mm] = ? + NAP [mm]

GEVELAANZICHTEN

0 1m 2m 5m 10m
schaal 1:100

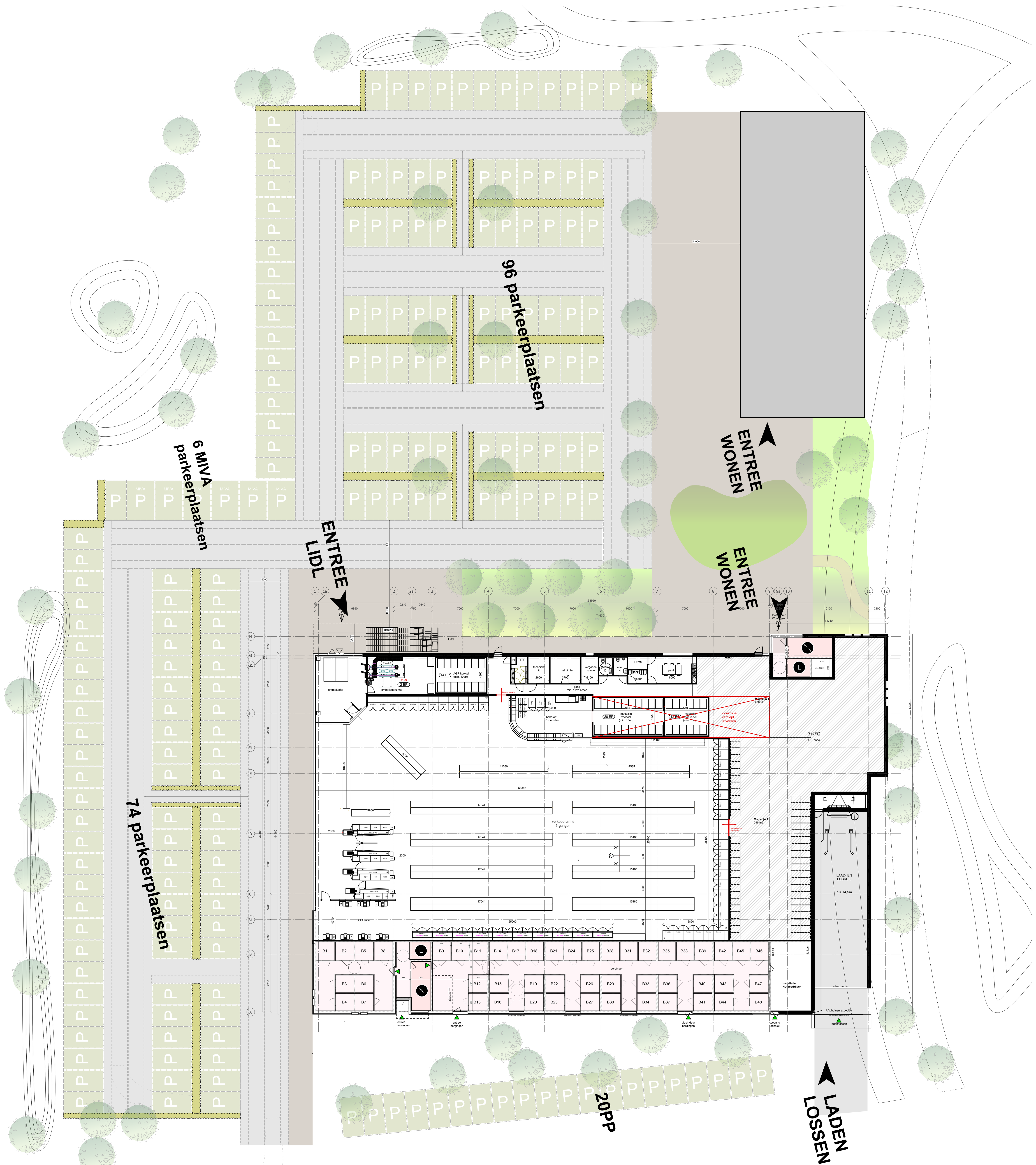
ALLE MATEN EN PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLEREN CONFORM BESTAAND
ALLE AANSLUITINGEN OP DE HERBESTEMMING IN TE METEN / CONTROLEREN

onderwerp
Gevelaanzichten

project
Nieuwbouw Lidl Rolduckerveld | 48 woningen
Hertogenlaan, Kerkrade

		c	g
		b	f
		a	e
		datum	26-08-2025 d
		schaal	1:100
Opdrachtgever			
Metropool Vastgoedontwikkeling 1270 AD, Huizen			
projectnummer	24026		
Voorlopig Ontwerp			
blad	G.01		
formaat	A0		

AAA ARCHITECTENZAAK
Wilhelminaplein 25, 6411 KW Heerlen
telefoon +31(0) 45 700 97 14
email info@architectenzaak.eu



Situatie
Begane grond

RENVOOI

RENVOOI BOUWKUNDIG:

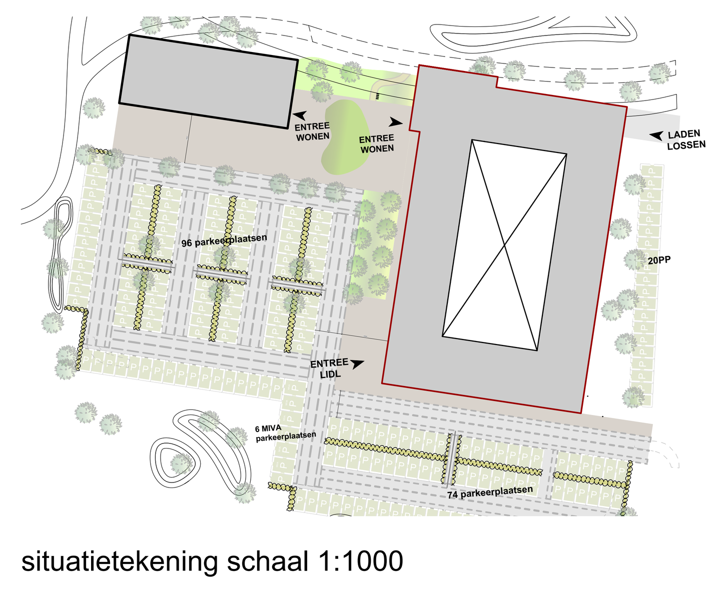
- (wand)constructie nieuw, kalkzandsteen (cf. opg. constr)
- (wand)constructie nieuw, cellenbeton blok (G5/800)
- (wand)constructie nieuw, metselwerk
- steenwol isolatie, Rc-waarde vlgs. opg. installatieadviseur
- voorzetwand toilet
- schachruimte
- +0.000 peilmaataanduiding
- ingang
- BVO
- binnendeur
- draaicirkel rolstoel 1,5m
- woonmatje
- lift
- trappenhuis
- hwa hemelwaterafvoer, no noodoverstort — posities / afmetingen hwa's en noodoverstorten in overleg met installatie adviseur en constructeur
- B.K. badkamer
- T.K. techniekruimte
- M.K. meterkast
- K. kast
- B. Bergruimte
- w.m. opstelplaats wasmachine / droger
- k.k. opstelplaats koelkast
- wtw opstelplaats warmteterugwinnings unit
- mg melkglas

Isolatiewaardes conform Bbl (NTA 8800)

Projectpeil = b.k. afgewerkte vloer laag 00 = 0.000 = n.t.b. + NAP:
peil = b.k. afgewerkte vloer begane grond = n.t.b. + NAP

RUIMTESTAAT:

Verdieping	Aantal (st.)	BVO (m^2)
laag 00:	0	3.175,2
laag 01:	24	2.167,5
laag 02:	24	2.167,5
totaal:	**48**	**7.510,2**



situatietekening schaal 1:1000

SITUATIE
Hertogenlaan 6463 HA Kerkrade
Kadastraal nummers: KRD00 -G- 3301

Kadastrale gemeente: Kerkrade

Perceeloppervlakte: 15.147m^2
Perceelomtrek: 986 m

Peil 0.000 [mm] = ? + NAP [mm]

SITUATIE

0 2m 4m 6m 8m 10m 12m 14m 16m 18m
schaal 1:200

ALLE MATEN EN PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLEREN CONFORM BESTAAND
ALLE AANSLUITINGEN OP DE HERBESTEMMING IN TE METEN / CONTROLEREN

onderwerp
Situatie - begane grond

project
Nieuwbouw Lidl Rolduckerveld | 48 woningen
Hertogenlaan, Kerkrade

c | g
b | f
a | e
datum 26-08-2025 | d
schaal 1:200

Opdrachtgever
Metropool Vastgoedontwikkeling
1270 AD, Huizen

projectnummer 24026

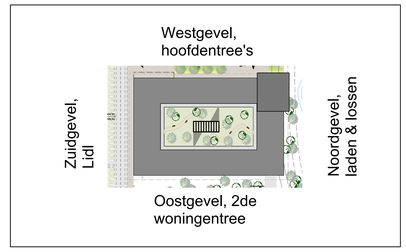
Voorlopig Ontwerp

blad S.00

formaat A0

ARCHITECTENZAAK
Wilhelminaplein 25, 6411 KW Heerlen
telefoon +31(0) 45 700 97 14
email info@architectenzaak.eu





situatietekening schaal 1:1000

SITUATIE
Hertogenlaan 6463 HA Kerkrade
Kadastraal nummers: KRD00 -G- 3301

Kadastrale gemeente: Kerkrade

Perceeloppervlakte: 15.147m²
Perceelomtrek: 986 m

Peil 0.000 [mm] = ? + NAP [mm]

SITUATIE, bestaand

0 5m 10m 15m 20m 25m 30m 35m 40m 45m
schaal 1:500

ALLE MATEN EN PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN / CONTROLEREN CONFORM BESTAAND
ALLE AANSLUITINGEN OP DE HERBESTEMMING IN TE METEN / CONTROLEREN

onderwerp
Situatie bestaand

project
Nieuwbouw Lidl Rolduckerveld | 48 woningen
Hertogenlaan, Kerkrade

c	g
b	f
a	e
datum 26-08-2025	d
schaal 1:100	

Opdrachtgever
Metropool Vastgoedontwikkeling
1270 AD, Huizen

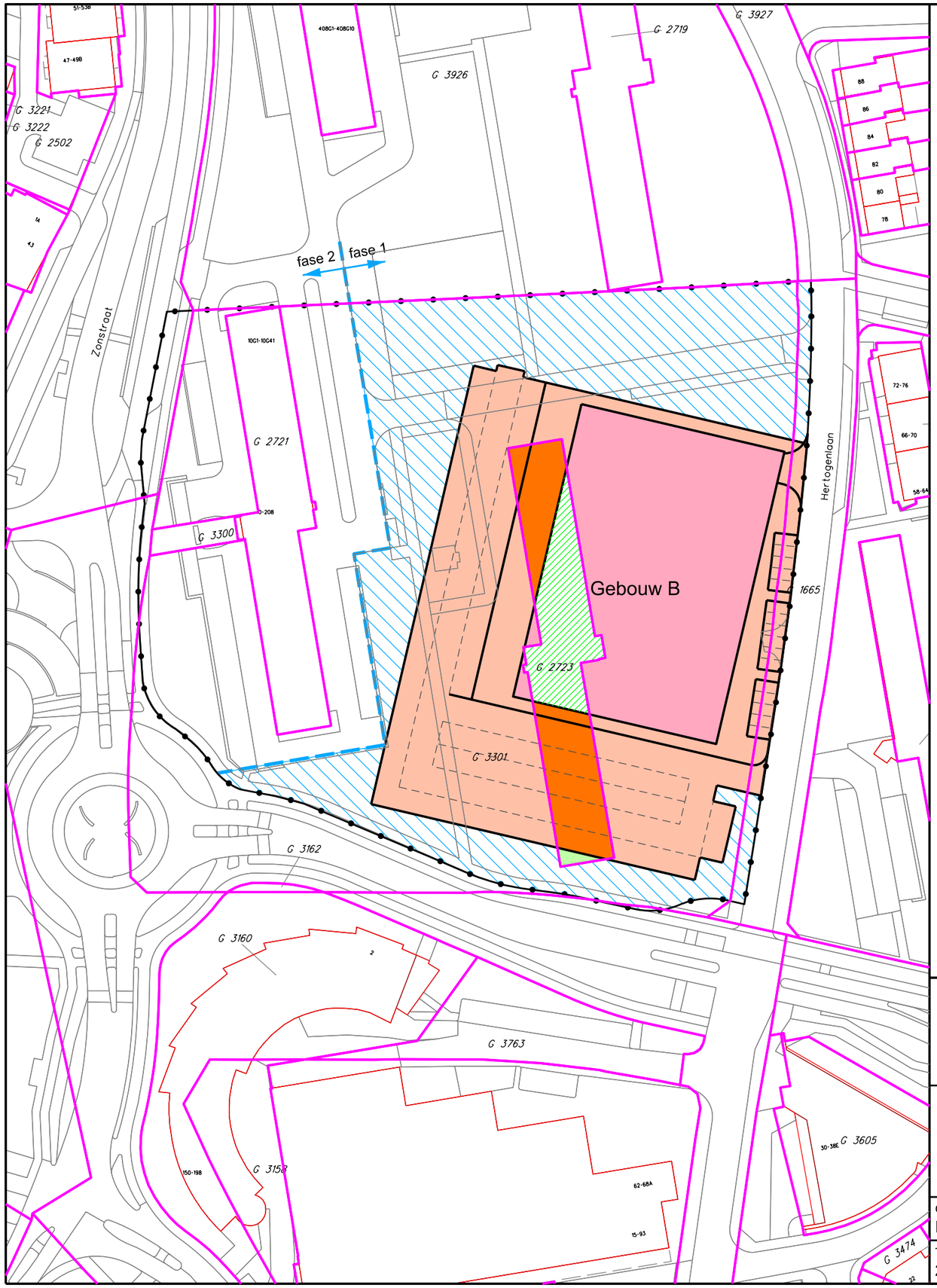
projectnummer 24026

Voorlopig Ontwerp

blad Sb.01

formaat A0

AAA ARCHITECTENZAAK
Wilhelminaplein 25, 6411 KW Heerlen
telefoon +31(0) 45 700 97 14
email info@architectenzaak.eu



Overdracht gronden Fase 1
Kad. Kerkrade Sektie G

- Plangrens
- ± 20 m² van Heemwonen naar Gemeente
- ± 2.585 m² van Gemeente naar Supermarkt
- ± 4.025 m² blijft eigendom Gemeente
- ± 620 m² van Heemwonen naar Gemeente
- ± 590 m² van Heemwonen naar Supermarkt
- Reeds eigendom Gemeente

Totale oppervlakte gebouw B ± 3.175 m²

Totale oppervlakte civiel ± 4.400 m²

0 10 20 30 40 50m

Gemeente Kerkrade

Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Rolduckerveld

Grondoverdracht West B - Lidl

Getekend door	Opdrachtgever		Schaal	Documentstatus
I vd Burgt	V Moura		1:1000	Concept
Tekeningnummer	**Datum**	**Wijzigingsdatum**	**Filenaam**	
23-003-03a	25-01-2024	02-03-2026	grondoverdracht-westB-lidl_23-003-03a.dgn	

Beantwoording vragen Burgerbelangen Commissie GEZ 14 oktober 2026

Betreft Agendapunt 7.1 Ontwerpbesluit wensen en beperkingen verkoop grond Hertogenlaan-Ailbertuslaan (Rolduckerveld)

1. Waarom wordt de geraamde netto-opbrengst van € 708.000 beschikbaar gesteld aan de gebiedsexploitatie Rolduckerveld?

Antwoord: Naar verwachting zullen de totale kosten voor de herinrichting plangebied Rolduckerveld hoger uit gaan vallen dan geraamd. Blijkens recente aanbestedingen zijn er kostenstijgingen op alle fronten binnen de herontwikkeling en met name bij de aanleg van nieuwe wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorziening, afwatering enz. Deze kostenstijgingen zijn onder andere te wijten aan de ontstane geopolitieke situatie en niet voorziene kosten tijdens de uitvoering project.
Door de beoogde aanvulling van de netto opbrengst grondverkoop ter hoogte van € 708.000 in de gebiedsexploitatie Rolduckerveld kunnen de te verwachten ontstane tekorten reeds worden opgevangen.

Voorts dient de gebiedsexploitatie Rolduckerveld vanwege de beoogde vestiging nieuwe Lidl-supermarkt herzien te worden. Dit kan plaatsvinden nadat duidelijk is dat de verkoop grond aan Metropool/Lidl definitief doorgang kan vinden. Inzet is dan ook om de gehele gebiedsexploitatie Rolduckerveld na besluitvorming grondverkoop te gaan herberekenen, waarbij de ervaringscijfers voor de reeds gerealiseerde gebieden kunnen worden meegenomen. Vervolgens zal de raad in een herziening van de gebiedsexploitatie Rolduckerveld worden meegenomen.

2. Kunt u iets meer vertellen over de verhouding (mix) van de 48 woningen (appartementen)?

Antwoord: De 48 appartementen zullen allemaal in de hoogste klasse sociale huur worden verhuurd. Woningcorporatie HEEMwonen heeft voor dit complex gekozen om de woningen binnen de hoogste sociale huurklasse te gaan verhuren. Voor andere deelgebieden Rolduckerveld gaat HEEMwonen zowel koop als ook middenhuur woningen realiseren.

3. In de nota staat dat alle kosten en risico's van de ontwikkeling voor rekening van Metropool komen. Welke financiële risico's blijven voor de gemeente bestaan als Metropool haar afspraken niet nakomt of het project uiteindelijk niet doorgaat, en hoe zijn deze risico's afgedekt?

Antwoord: In beginsel liggen de ontwikkelrisico's geheel bij de ontwikkelende partij, waarbij uitgangspunt is dat het project doorgang kan vinden. Dit is geborgd in de koopovereenkomst tussen gemeente en Metropool.

In enkele situaties zijn er beperkte risico's aanwezig voor de gemeente waarbij onderscheid is te maken tussen twee situaties:
1. *Metropool Development B.V. komt haar contractuele verplichtingen niet na.*
2. *Het project gaat niet door, bijvoorbeeld doordat vergunningen uitblijven door bijvoorbeeld langjarige beroepsprocedures*

Voor beide situaties zijn in de concept-koopovereenkomst bepalingen opgenomen die de gemeente bescherming bieden. De koopovereenkomst biedt juridische mogelijkheden om op te treden bij een toerekenbare tekortkoming van Metropool.

De gevolgen (risico's) voor de gemeente kunnen bestaan uit vertraging van de grondverkoop, uitstel van de grondopbrengst, extra ambtelijke en juridische kosten en het langer beschikbaar moeten houden van het perceel. Daarnaast kan de gemeente inkomsten mislopen doordat een alternatieve ontwikkeling of verkoop wordt uitgesteld. Deze risico's mogen als aanvaardbaar worden aangemerkt.

4. De parkeervoorzieningen blijven op gemeentegrond. Zijn er afspraken gemaakt over de kosten van het toekomstige onderhoud, de financiële verantwoordelijkheid en eventueel handhaving voor deze voorzieningen?

Antwoord: De gehele parkeerplaats en bijbehorende voorzieningen worden voor rekening van ontwikkelaar aangelegd. Vervolgens blijft de ontwikkelaar 2 jaar verantwoordelijk voor onderhoud en beheer en draagt deze ook de kosten hiervoor. Na 2 jaar volgt een oplevering en overdracht aan gemeente. Gemeente is dan verantwoordelijk voor beheer en onderhoud en draagt dan ook de kosten hiervoor.

Beantwoording vragen ONS Kerkrade Commissie GEZ 14 oktober 2026

Betreft Agendapunt 7.1 Ontwerpbesluit wensen en beperkingen verkoop grond Hertogenlaan-Ailbertuslaan (Rolduckerveld)

Alvorens verdere beantwoording van de vragen plaatsvindt wens ik eerst het navolgende onder de aandacht te brengen.

Het college moet de raad in de gelegenheid stellen om wensen en bedenkingen kenbaar te maken voordat het college de verplichting tot verkoop grond aangaat. Hiermee krijgt de raad vooraf inzicht in belangrijke financiële transacties en de mogelijkheid om daarop invloed uit te oefenen.
Vragen over voorzieningen op te verkopen gemeentelijk eigendom zijn in beginsel relevant, voor zover deze betrekking hebben op de verkoopprijs, de financiële gevolgen, of de voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt. Vragen over bijvoorbeeld speelvoorzieningen, afvoer regenwater of parkeernormen hebben geen directe relevantie met de voorgestelde verkoop gemeentelijk eigendom.

Beantwoording vragen:

1.Inrichting en toekomstig beheer.
De tekening vermeldt circa 4.400 m2 civiele inrichting en circa 4.025 m2 grond die gemeentelijk eigendom blijft. Welke onderdelen worden door de ontwikkelaar aangelegd, en welke kosten voor beheer, onderhoud en vervanging komen na oplevering voor rekening van de gemeente?

Antwoord: De gehele parkeerplaats en bijbehorende voorzieningen worden voor rekening van ontwikkelaar aangelegd. Vervolgens blijft de ontwikkelaar 2 jaar verantwoordelijk voor onderhoud en beheer en draagt deze ook de kosten hiervoor. Na 2 jaar volgt een oplevering en overdracht aan gemeente. Gemeente is dan verantwoordelijk voor beheer en onderhoud en draagt dan ook de kosten hiervoor.

2.Speelvelden kinderen.
De financiën die de gemeente ontvangt voor gebiedsontwikkeling Rolduckerveld is daar inbegrepen, het verplaatsen van de speelvelden inclusief de speeltoestellen?
Zo ja; waar in de wijk?
Zo nee; Welk alternatief wordt er dan voor de kinderen geboden?

Antwoord: De kosten voor het bouwrijp maken inclusief het opruimen van voorzieningen komen voor rekening van de gebiedsexploitatie Supermarkt/woningen deelgebied West 1B.
Na realisatie van de nieuwe supermarkt is voorzien dat op diverse locaties in de omgeving nieuwe sport, spel en ontmoetingsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor zijn in het inrichtingsplan Rolduckerveld een aantal locaties aangewezen. Ook binnen deelgebied West. De kosten hiervoor komen dan ten laste van de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld.

3.Beslisruimte en informatie aan de raad.
Welke voorwaarden worden aan de definitieve grondverkoop verbonden, bijvoorbeeld rond vergunningverlening en realisatie van de woningen?
Wanneer wordt de raad opnieuw geïnformeerd als de grondprijs, risicoverdeling of projectopzet wezenlijk veranderd?

Antwoord: Voor de grondverkoop is een koopovereenkomst opgesteld waarin de verkoop van circa 2.585 m² bouwgrond voor € 1.029.929 exclusief btw is vastgelegd. Voorts zijn voorwaarden voor kostenverhaal en de betaling van kosten door Metropool beschreven.

Verder zijn gebruikelijke voorwaarden voor de levering, het moment van juridische overdracht vastgelegd alsmede zijn ontbindende voorwaarden opgenomen. Voor wat betreft de omgevingsvergunning is een inspanningsverplichting gemeente opgenomen.
De realisatie van woningen is vastgelegd in de koopovereenkomst grond van HEEMwonen en is ook in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en Metropool vastgelegd.
Mochten zich wezenlijke wijzigingen in de beoogde ontwikkeling voordoen dan zal de raad hieromtrent worden geïnformeerd.

4.Opvang hemelwater.
Gezien de veranderde klimaat en droogte is de vraag, worden er ook voorzieningen getroffen t.b.v. infiltratie en/ voor opvangen van het hemelwater?

Antwoord: Opvang en afvoer van hemelwater is onderdeel van de aan te vragen Omgevingsvergunning waarin een watertoets is opgenomen. In het ontwerp dienen afdoende voorzieningen voor de opvang, infiltratie en afvoer van regenwater te worden verwerkt. Deze worden door gemeente getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

5.Parkeernormen.
Heemwonen bouwt 48 appartementen met 48 parkeerplaatsen.
Waarom wordt hier de norm van 1 en niet 1.5 per woning aangehouden?
Na realisatie van de parkeerplaatsen van zowel Heemwonen als ook Metropool Development, vallen deze dan geheel onder de openbare ruimte?

Antwoord: Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal eveneens onderdeel uitmaken van de aan te vragen omgevingsvergunning en dient aan de geldende parkeernorm te voldoen. In de parkeernorm staan regels en uitgangspunten voor parkeervoorzieningen voor woningen en voor de nieuwe supermarkt. De parkeervoorzieningen vallen na realisatie geheel onder de openbare ruimte.

6.Onderbouwing van de grondprijs.
De nota noemt een aftrek van € 467.775,- aan grondexploitatiekosten op de bouwrijpe grondwaarde. Welke kostenposten liggen hieraan ten grondslag, wie draagt deze kosten en hoe is gecontroleerd dat zij niet elders opnieuw worden verrekend?

Antwoord: De grondexploitatiekosten die verrekend worden op de prijs van de bouwrijpe grond staan in het taxatierapport op pagina 101 weergegeven en bestaan in hoofdlijn uit 3 hoofdposten te weten:

1. *Kosten voor de procedure en aanvraag omgevingsvergunning*
2. *Kosten voor de aanleg van de parkeervoorzieningen en de inrichting openbare ruimte omliggend terrein binnen het plangebied.*
3. *Voorbereiding en toezichtskosten*

Deze kosten worden geheel door de ontwikkelende partij gedragen. Voor de aanleg van de parkeervoorzieningen is in een anterieure overeenkomst een resultaatverplichting opgenomen. Deze kosten worden niet elders verrekend.

Samenvatting

De tabel hierna toont de geraamde grondexploitatiekosten.

Kostenpost		Aantal eenheden	Prijs per eenheid	Eenheid	Index	Resultaat
Parkeerplaatsen wonen		48	2.500	stuk	GWW-kosten	120.000
Parkeerplaatsen supermarkt		78	2.500	stuk	GWW-kosten	195.000
Ruimtelijke procedure (BOPA) + onderzoeken		1	56.250	stuk	GWW-kosten	56.250
Onvoorzien	over grondexploitatiekosten			5,0%		18.563
Voorbereiding en toezicht	over grondexploitatiekosten & onvoorzien			20,0%		77.963
Totale kosten						467.775

Overzicht grondexploitatiekosten.

7.Didam- arrest.
In maart 2026 is een intentie overeenkomst gesloten tussen Metropool, HEEMwonen en de Gemeente Kerkrade. Inmiddels heeft Metropool een grondpositie in het plangebied verworven. Is dit in het tijdvak tussen maart 2026 en heden verworven?
Gezien de betrokkenheid van de gemeente op 11 maart is dit in strijd met het Didam-arrest?

Antwoord: In maart is met Metropool en HEEMwonen een intentieovereenkomst aangegaan waarin slechts is overeengekomen de samenwerking en de mogelijke realisatie van een supermarkt verder te gaan onderzoeken. Dit is niet in strijd met het Didam-arrest.

Inmiddels heeft een publicatie voorgenomen verkoop grond in eigendom gemeente plaatsgevonden. Het proces van de voorgenomen verkoop gemeentelijk eigendom is vooraf juridisch getoetst en in de lijn van de regels van het Didam-arrest.

Beantwoording vragen CDA Kerkrade Commissie GEZ 14 oktober 2026

Betreft Agendapunt 7.1 Ontwerpbesluit wensen en beperkingen verkoop grond Hertogenlaan-Ailbertuslaan (Rolduckerveld)

Alvorens verdere beantwoording van de vragen plaatsvindt wens ik eerst het navolgende onder de aandacht te brengen.

Het college moet de raad in de gelegenheid stellen om wensen en bedenkingen kenbaar te maken voordat het college de verplichting tot verkoop grond aangaat. Hiermee krijgt de raad vooraf inzicht in belangrijke financiële transacties en de mogelijkheid om daarop invloed uit te oefenen.
Vragen over voorzieningen op te verkopen gemeentelijk eigendom zijn in beginsel relevant, voor zover deze betrekking hebben op de verkoopprijs, de financiële gevolgen, of de voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt. Vragen over bijvoorbeeld de klimaatbestendige inrichting, afkoppeling regenwater, energieopwekking etc. hebben geen directe relevantie met de voorgestelde verkoop gemeentelijk eigendom.

Vragen:

1. In de NvT staan op pagina 6 een aantal hoofdpunten voor de overeenkomsten genoemd waaronder: Aanleg, onderhoud en overdracht van parkeervoorzieningen inclusief groen. Worden nu al in overeenkomsten voorwaarden gesteld over klimaatbestendige inrichting (water en groen van de parkeerplaatsen en het gebouw? Denk o.a. aan afkoppelen en bergen van water, het zoveel mogelijk tegengaan van hittestress, een overkapping van parkeerplaatsen met groen dak of energieopwekking, enz. enz. Zo ja, welke eisen stelt de gemeente nu al als voorwaarde voor de verkoop. Zo nee, wanneer worden deze eisen wel gesteld? In het verleden heeft de raad hier immers richting aan gegeven in het kader van duurzaamheid.

Antwoord: In de koopovereenkomst worden geen nadere voorwaarden gesteld aan de inrichting van het gebouw en het treffen van maatregelen in het kader van het klimaat of anderszins duurzaamheidsmaatregelen. Dergelijke aspecten maken onderdeel uit van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling. Initiatiefnemer dient in de aanvraag voor vergunning aan te tonen dat het aspect duurzaamheid afdoende is geïntegreerd in het gebouw en de inrichting van het omliggende terrein. Gemeente zal het maatregelenpakket toetsen aan de hiervoor geldende wetgeving, normen en regels.

2. Wordt in het bodemonderzoek ook onderzoek uitgevoerd naar mogelijke consequenties van voormalige mijnbouwactiviteiten die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling? Zo nee, wordt dit in een apart onderzoek uitgevoerd en wie draagt dan de kosten en risico's?

Antwoord: Op basis van onderzoek is gebleken dat het aspect mijnbouw geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

3. Waarom wordt op voorhand gesteld dat de opbrengsten van de verkoop ten gunste komen van de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld waarmee deze opbrengsten niet op andere plekken in Kerkrade ingezet kunnen worden waar ontwikkelingen nodig zijn en de gemeente te weinig of geen grondbezit heeft?

   Antwoord: Naar verwachting zullen de totale kosten voor de herinrichting plangebied Rolduckerveld hoger uit gaan vallen dan geraamd. Blijkens recente aanbestedingen zijn er kostenstijgingen op alle fronten binnen de herontwikkeling en met name bij de aanleg van nieuwe wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorziening, afwatering enz. Deze kostenstijgingen zijn onder andere te wijten aan de ontstane geopolitieke situatie en niet voorziene kosten tijdens de uitvoering project.
   Door de beoogde aanvulling van de netto opbrengst grondverkoop ter hoogte van € 708.000 in de gebiedsexploitatie Rolduckerveld kunnen de te verwachten ontstane tekorten reeds worden opgevangen.

   Voorts dient de gebiedsexploitatie Rolduckerveld vanwege de beoogde vestiging nieuwe Lidl-supermarkt herzien te worden. Dit kan plaatsvinden nadat duidelijk is dat de verkoop grond aan Metropool/Lidl definitief doorgang kan vinden. Inzet is dan ook om de gehele gebiedsexploitatie Rolduckerveld na besluitvorming grondverkoop te gaan herberekenen, waarbij de ervaringscijfers voor de reeds gerealiseerde gebieden kunnen worden meegenomen. Vervolgens zal de raad in een herziening van de gebiedsexploitatie Rolduckerveld worden meegenomen.

SP vragen commissie GEZ 14-10-2026-2026

7.1 Ontwerpbesluit wensen en bedenkingen verkoop grond Hertogenlaan - Ailbertuslaan (Rolduckerveld)

Mogelijke juridische en financiële risico's voor de gemeente Kerkrade

Grondverkoop Rolduckerveld – Metropool/Lidl

Uit de stukken blijkt dat de gemeente, HEEMwonen en Metropool al in 2025 afspraken hadden voorbereid over de ontwikkeling en grondtransacties. In de taxatieofferte van juli 2025 staat expliciet dat Metropool eerst de grond van HEEMwonen zou kopen en daarna de gemeentegrond.

Het college gebruikt vervolgens de aankoop van de 590 m² van HEEMwonen in september 2026 als argument dat Metropool een exclusieve positie heeft verworven, waardoor de gemeente de overige 2.585 m² rechtstreeks aan Metropool kan verkopen.

De SP heeft de volgende vragen hierover:

1. Een concurrerende ontwikkelaar kan betogen dat de exclusieve positie van Metropool niet onafhankelijk is ontstaan, maar het gevolg is van een vooraf afgestemd traject waarbij andere gegadigden geen gelijke kansen kregen. De gemeente moet de een-op-een verkoop op objectieve, toetsbare en redelijke criteria kunnen baseren. Is dit in strijd met het Didam-arrest?
2. Kort geding en vertraging. Een serieuze gegadigde kan proberen de verkoop of levering van de gemeentegrond via de rechter tegen te houden. Dit kan de geplande bouwstart in 2027 en de oplevering van de 48 sociale huurwoningen in 2029 vertragen. Bestaat die mogelijkheid hier?
3. Financiële aansprakelijkheid. Bij een vastgestelde Didam-schending kunnen benadeelde gegadigden schadevergoeding vorderen. Daarnaast kunnen proceskosten, aanvullende advieskosten en financiële gevolgen van vertraging ontstaan. De omvang daarvan is momenteel niet bekend. S.v.p. uitleggen of dit wel/niet van toepassing is hier.
4. Hoe kan de gemeente aantonen dat de exclusieve grondpositie van Metropool een objectieve rechtvaardiging vormt voor de een-op-eenverkoop, wanneer de totstandkoming van die positie al vooraf onderdeel was van de gezamenlijke planontwikkeling?
5. Juridische houdbaarheid in het licht van Didam I en II. Het college beroept zich op de exclusieve grondpositie die Metropool door de aankoop van HEEMwonen-grond heeft verkregen. Hoe is juridisch onderbouwd dat deze positie een rechtstreekse verkoop van gemeentegrond rechtvaardigt, terwijl de verwerving ervan al in juli 2025 onderdeel was van de beschreven afspraken tussen partijen? Is hierover onafhankelijk juridisch advies ingewonnen en kan dit aan de raad worden verstrekt?
6. Welke juridisch bindende verplichtingen is de gemeente inmiddels tegenover Metropool en HEEMwonen aangegaan? Kunnen de intentieovereenkomst van 11 maart 2026 en de relevante conceptovereenkomsten aan de raad worden verstrekt?

Alvast dank voor de antwoorden,

Namens SP Kerkrade
Marianne Laumann, fractievoorzitter
Ad van Beek, commissielid

Beantwoording vragen SP Kerkrade Commissie GEZ 14 oktober 2026

Betreft Agendapunt 7.1 Ontwerpbesluit wensen en beperkingen verkoop grond Hertogenlaan-Ailbertuslaan (Rolduckerveld)

1. Een concurrerende ontwikkelaar kan betogen dat de exclusieve positie van Metropool niet onafhankelijk is ontstaan, maar het gevolg is van een vooraf afgestemd traject waarbij andere gegadigden geen gelijke kansen kregen. De gemeente moet de een-op-een verkoop op objectieve, toetsbare en redelijke criteria kunnen baseren. Is dit in strijd met het Didam-arrest?

Antwoord: De verkoop aan Metropool is in het kader van het Didam-arrest uitgebreid juridisch getoetst door AKD advocaten als adviseur van de gemeente Kerkrade alsmede door Poelman van den Broek advocaten als adviseur van Metropool Development. Beide adviseurs hebben de beoogde verkoop gemeentegrond uitvoerig in relatie tot het Didam-arrest beoordeeld. Hieruit voortkomend is geconcludeerd dat dat verkoop niet in strijd is met het Didam-arrest.
In gezamenlijkheid is vervolgens door beide adviseurs een onderbouwing uitgewerkt waarmee op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria gesteld kan worden dat Metropool Development B.V. de enige serieuze gegadigde is om de grond te kopen.

Op 5 oktober 2026 heeft conform regelgeving een officiële kennisgeving van de voorgenomen verkoop gemeentegrond aan Metropool Development plaatsgevonden. Hierin is uitgebreid gemotiveerd op welke gronden de voorgenomen verkoop uitsluitend aan Metropool kan plaatsvinden. De publicatie is als bijlage 1 toegevoegd.

2. Kort geding en vertraging. Een serieuze gegadigde kan proberen de verkoop of levering van de gemeentegrond via de rechter tegen te houden. Dit kan de geplande bouwstart in 2027 en de oplevering van de 48 sociale huurwoningen in 2029 vertragen. Bestaat die mogelijkheid hier?

Antwoord: Ja, de kans op een kort geding in relatie tot de voorgenomen verkoop is aanwezig en kan vertragend werken. Een kort geding over een voorgenomen grondverkoop op grond van het Didam-arrest duurt in de regel enkele weken tot enkele maanden, afhankelijk van de spoedeisendheid, de complexiteit van de zaak en de agenda van de rechtbank.

3. Financiële aansprakelijkheid. Bij een vastgestelde Didam-schending kunnen benadeelde gegadigden schadevergoeding vorderen. Daarnaast kunnen proceskosten, aanvullende advieskosten en financiële gevolgen van vertraging ontstaan. De omvang daarvan is momenteel niet bekend. S.v.p. uitleggen of dit wel/niet van toepassing is hier.

Antwoord: In de koopovereenkomst is een clausule opgenomen waarin is bepaald dat gemeente niet aansprakelijk is voor enige schade en/of kosten indien in strijd zou zijn gehandeld met het Didam-Arrest en de daarmee samenhangende verplichtingen.

4. Hoe kan de gemeente aantonen dat de exclusieve grondpositie van Metropool een objectieve rechtvaardiging vormt voor de een-op-eenverkoop, wanneer de totstandkoming van die positie al vooraf onderdeel was van de gezamenlijke planontwikkeling?

Zie beantwoording onder vraag 1.

5. Juridische houdbaarheid in het licht van Didam I en II. Het college beroept zich op de exclusieve grondpositie die Metropool door de aankoop van HEEMwonen-grond heeft verkregen. Hoe is juridisch onderbouwd dat deze positie een rechtstreekse verkoop van gemeentegrond rechtvaardigt, terwijl de verwerving ervan al in juli 2025 onderdeel was van de beschreven afspraken tussen partijen? Is hierover onafhankelijk juridisch advies ingewonnen en kan dit aan de raad worden verstrekt?

Zie beantwoording onder vraag 1.

6. Welke juridisch bindende verplichtingen is de gemeente inmiddels tegenover Metropool en HEEMwonen aangegaan? Kunnen de intentieovereenkomst van 11 maart 2026 en de relevante conceptovereenkomsten aan de raad worden verstrekt?

Antwoord: Behoudens de in maart aangegane intentieovereenkomst is er tegenover Metropool geen verdere verplichting of overeenkomst aangegaan. De Intentieovereenkomst betreft uitsluitend afspraken om de haalbaarheid van het project verder te onderzoeken

Ten aanzien van de relevante overeenkomsten deel ik u mede dat deze onder geheimhouding ter inzage zullen worden gelegd via de griffie.

gemeente kerkrade

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Kerkrade

Nr. 463108

5 oktober

2026

Kennisgeving voornemen tot verkoop van grond grenzend aan de Ailbertuslaan – Hertogenlaan te Kerkrade

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), het zogenoemde Didam-arrest, en de daarop voortbouwende jurisprudentie.

Objectinformatie
De gemeente Kerkrade geeft hierbij kennis van haar voornemen om het volgende perceel te verkopen, zijnde: een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie G, nummer 3301, ter grootte van circa 2.585 m2

Voorgenomen verkoop
De gemeente Kerkrade is voornemens om bovenvermeld perceel als grond ten behoeve van de realisatie van een Lidl supermarkt en 48 sociale huurappartementen onder marktconforme voorwaarden te verkopen aan Metropool Development B.V. (100% dochteronderneming van Lidl Nederland GmbH).

De gemeente wenst de grond namelijk louter te verkopen indien aan de volgende objectieve, redelijke en toetsbare criteria is voldaan:
- Met de verkoop een integrale ontwikkeling van deelgebied West 1B mogelijk wordt;
- De integrale ontwikkeling van deelgebied West 1B in lijn is met het beleid als opgenomen in de Omgevingsvisie Kerkrade 2050;
- Geen nieuwe (niet zijnde een verplaatsende supermarkt) wordt toegevoegd;
- De ontwikkeling ook elders in de gemeente bijdraagt aan het bereiken van beleidsdoelstellingen.

Enige serieuze gegadigde

Op basis van deze objectieve, redelijke en toetsbare criteria is de gemeente van oordeel dat Metropool Development B.V. de enige serieuze gegadigde is om de grond te kopen.

In dit verband is het volgende van belang:

- Lidl Nederland vanaf 2017 in gesprek is over een mogelijke verplaatsing van de Lidl vestiging aan de Ambachtstraat te Kerkrade;
- De Lidl vestiging gelegen aan de Ambachtstraat op grond van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg (SVREZL) is gelegen in een zogenaamd “transitiegebied”;
- Inzet is om winkels gelegen in transitiegebieden op te heffen en waar mogelijk te verplaatsen;
- Gemeente Kerkrade acht het wenselijk om medewerking te verlenen aan een verplaatsing van de Lidl supermarkt aan de Ambachtstraat, waarmee aan de beleidsdoelstellingen uit de SVREZL kan worden voldaan;
- Gemeente Kerkrade wenst de gronden gelegen aan de Ailbertuslaan – Hertogenlaan (deelgebied West 1B) integraal tot ontwikkeling te brengen, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld;
- In lijn met de Omgevingsvisie Kerkrade 2050, vastgesteld op 4 november 2025, wordt ingezet op de verdere herstructurering van Rolduckerveld, waarbij herontwikkeling en de toevoeging van nieuwe woningen bijdragen aan vitale en veerkrachtige woonbuurten. Daarnaast zet de Omgevingsvisie in op het behoud en versterken van vitale buurtknooppunten, met een zo compleet mogelijk aanbod van dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, school en zorg, op loopafstand van iedere woning
- De locatie Hertogenlaan is binnen de SVREZL aangewezen als “balansgebied” alwaar een kwalitatieve versterking van het reeds aanwezige winkelcluster wenselijk is. Een nieuwe supermarkt (niet zijnde een verplaatsende) is niet toegestaan;
- In het midden van die te ontwikkelen gronden van deelgebied West 1B ligt het perceel Kerkrade, G-2723 ter grootte van 590 m2, dat het gemeentelijk eigendom op deze locatie doorsnijdt. Metropool heeft een koopovereenkomst gesloten met HEEMwonen op grond waarvan zij deze grond in eigendom zal verkrijgen;
- Hiermee is een zelfstandige en integrale ontwikkeling van deze locatie door gemeente zelf niet mogelijk;
- Vanwege de grondpositie van Metropool, is voor een integrale en de door de gemeente gewenste ontwikkeling van de gronden de medewerking van Metropool vereist;
- Metropool heeft zich bereid getoond om de gronden integraal te (doen) ontwikkelen, passend binnen de uitgangspunten en beleidsdoelstellingen van de Gemeente en daartoe ook een anterieure overeenkomst met de gemeente heeft gesloten;

- Metropool in verband met de realisatie en exploitatie van de sociale huurappartementen afspraken heeft gemaakt met de in de gemeente werkzame woningcorporatie, HEEMwonen;
- Metropool (100% dochteronderneming van Lidl Nederland GmbH) zich bereid heeft getoond om de bestaande supermarkt aan de Ambachtsstraat 3 te sluiten op het moment dat de Lidl-supermarkt op de onderhavige grond geopend is.

Kort geding en reactie

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, omdat u van mening bent dat u ook als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de koop van voormeld perceel, dan dient u binnen een termijn van 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum van deze publicatie, een kort geding aanhangig te maken tegen dit voornemen bij de voorzieningenrechter bij de rechtbank Limburg, locatie Maastricht. De termijn van twintig kalenderdagen betreft een vervaltermijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen aanspraken tegenover de gemeente worden gemaakt ter zake het voornemen.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding vervalt het recht om u tegen het sluiten en uitvoeren van de koopovereenkomst te verzetten en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente benadrukt dat deze termijn tevens moet worden beschouwd als een vervaltermijn als bedoeld in art. 3:55 lid 2 BW, inhoudende dat u zich na het verstrijken van de termijn ten aanzien van de koopovereenkomst evenmin meer kunt beroepen op een eventuele vernietigingsgrond.

Informatie
Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer A.F. van der Velden, projectleider gebiedsontwikkeling via gemeentehuis@kerkrade.nl of via telefoonnummer 14 045.

Datum vergadering	Vergadering	Nummer	Portefeuillehouder	Onderwerp	Deadline	Status	Datum reactie
01-07-2026	Raad-GEZ	36	Heijltjes	traject wijziging omgevingsplan	01-01-2027	Open	
25-02-2026	Raad-GEZ	30	Vinken	gesprekken voeren met organisaties binnen het gebouw 't Sjevemethoes	30-11-2026	Tussenbericht	
03-12-2025	Cie GEZ	27	Geers	Jaarlijkse update WBMGP (Rotterdamwet, Parkstadwet)	03-12-2026	Open	
12-11-2025	Raad-GEZ	24	Geers	onderzoek mogelijkheden aanplanting bomen nieuwe grondgebonden woningen	30-11-2026	Open	
12-11-2025	Raad-GEZ	18	Heijltjes	communicatie rondom vergroening bedrijventerreinen	31-07-2026	Open	
12-11-2025	Raad-GEZ	17	Geers	Onderzoek mogelijkheden “groenste Bedrijf van Kerkrade Award”	31-07-2026	Afgedaan	30-09-2026
24-09-2025	Raad-GEZ	16	Geers	Terugkoppeling gesprek verkoop grond aan VRZL	31-03-2026	Tussenbericht	23-09-2026
02-07-2025	Raad-GEZ	10	Geers	Kaalheide Bruist	30-09-2026	Tussenbericht	28-08-2026
12-02-2025	Raad-GEZ	3	Geers	Herinrichting stadskantoor etage 2 t/m 8	31-12-2026	Open	
10-04-2024	Cie GEZ	9	Heijltjes	Planschade monitoren	03-12-2026	Tussenbericht	23-04-2024
21-02-2024	Cie GEZ	4	Geers	Stand van zaken stimuleringsregeling	31-03-2027	Tussenbericht	12-02-2026
17-05-2023	Cie GEZ	20	Geers	Beleidsregel woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023	31-07-2027	Tussenbericht	28-07-2026
17-05-2023	Cie GEZ	19	Geers	Woonvisie 2023-2028	31-07-2027	Tussenbericht	28-07-2026
31-12-2021	Raad-GEZ	65	Geers	De raad wordt regelmatig geïnformeerd over de voortgang gebiedsontwikkeling Rolduckerveld (Stad)	31-10-2026	Tussenbericht	09-10-2025
14-04-2021	Cie GEZ	32	Vinken	Tweejaarlijkse terugkoppeling centrummanagement	11-02-2027	Tussenbericht	11-02-2025