

TAXATIERAPPORT

Emmastraat 15
1211 NE Hilversum



Opdrachtgever

Gemeente Hilversum

T.a.v. 5.1.2.e

Oude Enghweg 23

1217 JE Hilversum

INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING.....	4
1.1	Taxatieobject	4
1.2	Maatvoering.....	4
1.3	Kadastrale kenmerken	4
1.4	Taxatiewaarde(n)	4
1.5	Beoordeling	4
2	OPDRACHT EN RICHTLIJNEN	5
2.1	Opdracht	5
2.2	Onderwerp en doel van de opdracht	5
2.3	Taxateurs	5
2.4	Onderwerp van taxatie en status.....	6
2.5	Werkzaamheden	6
2.6	Taxatiestandaarden en Richtlijnen.....	7
2.7	Uitgangspunten en afwijkingen	8
3	LOCATIE EN BEREIKBAARHEID.....	10
3.1	Locatie	10
3.2	Bereikbaarheid.....	10
3.3	Parkeren	11
4	OBJECT	12
4.1	Technische gegevens	12
4.2	Onderhoudstoestand.....	13
4.3	Renovatie, (ver)bouw, herontwikkeling of bijzonderheden	15
4.4	Oppervlakte en indeling.....	15
5	PRIVAATRECHTELIJKE GEGEVENS	16
5.1	Kadastrale gegevens.....	16
5.2	Zakelijk rechten.....	16
6	PUBLIEKRECHTELIJKE GEGEVENS.....	20
6.1	Bestemmingsplan	20
6.2	Milieu.....	22
7	GEBRUIK.....	24
7.1	Gebruik(ers)	24
7.2	Exploitatie	24
7.3	Fiscale status	24

8	MARKTSITUATIE en courantheid.....	25
	(bronnen: o.a. CBS, PBL, DNB, NVM,)	25
8.1	Referenties	29
8.2	Sterkte – Zwakte analyse	30
9	WAARDERING.....	31
9.1	Definitie waardebegrip(pen)	31
9.2	Definitie waarderingsmethode(n)	31
9.3	Schattingszekerheid	34
9.4	Back test.....	34
10	MARKTWAARDE.....	35
11	VOORWAARDEN TAXATIE	36
12	INFORMATIEBRONNEN	40
13	BIJLAGEN.....	41

1 SAMENVATTING

1.1 Taxatieobject

Het getaxeerde betreft een vrijstaand kantoorpand met kantoor-/praktijkruimte verdeeld over drie verdiepingen en parkeergelegenheid op eigen terrein. Getaxeerd is het recht van eigendom met betrekking tot het bedrijfspand en verdere aanhorigheden, alsook het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond.

1.2 Maatvoering

Adres	Ruimte type	Bouwlaag	v.v.o. metrage	b.v.o metrage
Emmastraat 15	Kantoorruimte	Begane grond	ca. 463,21 m ²	ca. 530,40 m ²
Emmastraat 15	Kantoorruimte	1 ^e verdieping	ca. 375,58 m ²	ca. 429,20 m ²
Emmastraat 15	Kantoorruimte	2 ^e verdieping	ca. 356,28 m ²	ca. 403,00 m ²
Totaal			ca. 1.195,07 m²	ca. 1.362,60 m²

1.3 Kadastrale kenmerken

Kad. adres	Kad. gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Emmastraat 15	Hilversum	N	4145	7 m ²
Emmastraat 15	Hilversum	N	7040	786 m ²
Emmastraat 15	Hilversum	N	9604	585 m ²

1.4 Taxatiewaarde(n)

Marktwaarde:

€ 2.100.000 k.k.

1.5 Beoordeling

	slecht	matig	redelijk	goed	uitstekend	Bijzonderheden
Locatie				X		
Object			X			
Courantheid				X		

2 OPDRACHT EN RICHTLIJNEN

2.1 Opdracht

Op 10 juli 2025 heeft ^{5.1.2.e} handelend namens de gemeente Hilversum, gevestigd aan de Oude Enghweg 23, 1217 JE Hilversum, opdracht tot taxatie van de hierna gemelde onroerende zaken verstrekt aan BrandtWaltmann Taxaties te Utrecht, Maliebaan 71 (3581 CG). De aard van de opdracht wijkt niet af van de opdrachtbevestiging.

2.2 Onderwerp en doel van de opdracht

Object: Emmastraat 15 (1211 NE) te Hilversum

Doel: waardering t.b.v. een mogelijke aankoopbeslissing

Basis van de waarde: de waardering van het object betreft de marktwaarde

Waardepeildatum: 14 juli 2025

Taxatieproduct: taxaties kunnen verschillend zijn in de mate en de diepgang van het onderzoek. Afhankelijk van het doel, eerdere op dezelfde basis uitgevoerde taxaties e.d., wordt gekozen voor een taxatieproduct. Deze opdracht betreft een volledige taxatie.

2.3 Taxateurs

De taxatie is uitgevoerd door gecertificeerde Register Taxateurs ('RT') voor Bedrijfsmatig Vastgoed ('BV'). De permanente educatie voor de certificering in het register wordt door de taxateurs gevolgd, volgens, in overeenstemming met de reglementen van het NRV. De taxateurs zijn ter zake professioneel gekwalificeerd zoals bedoeld in artikel PS2 3 van de RICS Taxatiestandaarden. Zij beschikken over voldoende lokale en sectorale kennis van het betreffende deelgebied van de specifieke markt. De taxateurs zijn:

^{5.1.2.e}

en

^{5.1.2.e}

Assistent taxateur

^{5.1.2.e}

Onafhankelijkheid

Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel (PS2 4). BrandtWaltmann Taxaties verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest, noch binnen afzienbare termijn te worden betrokken bij het onderwerp van de taxatie, zodanig dat het kan leiden tot belangenverstrengeling. BrandtWaltmann Taxaties heeft geen andere financiële voordelen uit de taxatieopdracht dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium.

2.4 Onderwerp van taxatie en status

Onderwerp van taxatie

Getaxeerd is het recht van eigendom met betrekking tot het bedrijfspand en verdere aanhorigheden, alsook het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond.

Status

Het getaxeerde betreft een vrijstaand kantoorpand met kantoor-/praktijkruimte verdeeld over drie verdiepingen en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Gebruikssituatie

Het object is op de waardepeildatum vrij van huur en gebruik.

2.5 Werkzaamheden

Informatiebronnen

Voor deze waardering wordt gebruik gemaakt van informatie uit diverse bronnen, die in het taxatierapport staan vermeld. De informatie is aangeleverd door de opdrachtgever (eigenaar), bouwbegeleider, e.d. of van een openbare bron.

BrandtWaltmann Taxaties verklaart dat aan de opdrachtgever is verzocht om alle relevante informatie voor de taxatieopdracht (technische, juridische en milieugegevens, offertes, contracten, gebruikssituatie, etc.) te verstrekken. Tevens is aan de opdrachtgever gevraagd alle feiten en omstandigheden die verder van invloed kunnen zijn op de waardering onverkort aan ons mede te delen. Door de opdrachtgever is bevestigd dat alle relevante en genoemde informatie onverkort is verstrekt en is medegedeeld. Wij hebben de geleverde informatie gecontroleerd voor zover mogelijk en aansluit bij de strekking van de opdracht. Wij aanvaarden geen verantwoording bij aanlevering van onjuiste, niet volledige en/of niet verifieerbare informatie door de opdrachtgever en/of door derden.

Inspectie

De mate en diepgang van de inspectie hangt samen met de taxatieopdracht, het doel, en het taxatieproduct. Voor deze taxatie is het object door taxateurs ^{5.1.2.e} en ^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e} intern en extern geïnspecteerd op 14 juli 2025. De beoordeling van de locatie en de opstallen is globaal geschied en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

2.6 Taxatiestandaarden en Richtlijnen

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met richtlijnen en standaarden van:

- **IVSC & RICS**

De meest recente "International Valuation Standards", uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) en RICS-taxatiestandaarden (Red Book), Nederlandse editie 2022.

- **NRVT**

De praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT (2025), het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (2019) en, voor zover van toepassing, het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT (2018).

Afwijkingen

Er zijn geen afwijkingen gehanteerd.

Code of conduct

Onze werkwijze en rapportages voldoen aan de eisen van de RICS en de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT. Indien u een klacht heeft kunt u deze kenbaar maken via ons klachtenformulier. Die is op te vragen bij dhr. C.J. Schuld Msc MSRE MRICS RM RT, via e-mail info@bbh.nu of telefonisch via ^{5.1.2.e} Wij zorgen voor een snelle en zorgvuldige afhandeling van uw klacht.

Gevoeligheidsanalyse

Deze taxatie is daarnaast gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meer of mindere mate effect op de uitkomst van de taxatie. In de opdracht is geen uitgebreide gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Back test

In gevallen waar BrandtWaltmann Taxaties minder dan drie jaar geleden een vergelijkbare professionele taxatiedienst op het object heeft uitgevoerd, kan een 'back test' worden verricht.

Als onderdeel van de taxatieprocedure kunnen de belangrijkste verschillen tussen de huidige en voorgaande taxatie(s) van BrandtWaltmann Taxaties worden geanalyseerd. Bij een 'back test' wordt in het taxatierapport een beschrijving opgenomen van de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande en de 'nieuwe' taxatiedienst, met betrekking tot het object, de locatie, waarderingsmethodiek en de markt. Deze verschillen zijn van kwalitatieve aard en wanneer van toepassing (en relevant) van kwantitatieve aard.

Concept taxaties

Een voorlopig advies, een conceptrapport of -taxatie voorafgaand aan de voltooiing, betreft de voorlopige opinie en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve rapport. Dit wordt uitsluitend verstrekt ten behoeve van interne doeleinden van de opdrachtgever. Voorlopige adviezen en concepten mogen in geen geval worden gepubliceerd of openbaar gemaakt. Fundamentele verschillen, bijvoorbeeld een verschil van meer dan 5% in de waarde tussen een concept taxatie en de definitieve versie, worden toegelicht.

Plausibiliteit

Bij alle professionele taxatiediensten dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. De controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de Algemene gedrags- en beroepsregels, waaronder de fundamentele beginsels van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

2.7 Uitgangspunten en afwijkingen

Uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure. In deze taxatie wordt uitgegaan dat de door opdrachtgever aangeleverde informatie zoals oppervlakten, tekeningen, huuroverzichten, e.d. correct is. Voor overige uitgangspunten wordt verwezen naar de Voorwaarden Taxatie in hoofdstuk 11 van dit rapport.

Veronderstellingen

Op basis van marktgegevens en expertise wordt invulling gegeven aan bepaalde elementen die de waarde van het object beïnvloeden. Tot de belangrijke veronderstellingen behoren onder meer de markthuur, yield, vaste lasten, onderhoud, etc.

Waardepeildatum 14 juli 2025

Kenmerk

Taxatie Emmastraat 15 (1211 NE) te Hilversum



Bijzondere uitgangspunten

Met een bijzonder uitgangspunt wordt verondersteld 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 deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Het kan passend zijn om bijzondere uitgangspunten te definiëren, bijvoorbeeld bij:

- een aanstaande verandering in de fysieke aspecten van het object, zoals een nieuw te bouwen gebouw of een bestaand gebouw dat wordt gerenoveerd of gesloopt;
- een verwachte verandering in de wijze van gebruik of van het bedrijf in het object.

Voor deze taxatie is geen bijzonder uitgangspunt gehanteerd.

3 LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

3.1 Locatie

Het getaxeerde object is gesitueerd aan de Emmastraat te Hilversum, een karakteristieke straat op korte afstand van het centrum en het Mediapark. Hilversum is een stad en gemeente in de provincie Noord-Holland en vormt met circa 94.393 inwoners (bron: CBS, 1 januari 2025) de grootste plaats in de landstreek 't Gooi.

Hilversum staat landelijk bekend als de mediastad, vanwege de concentratie van landelijke omroeporganisaties en productiebedrijven, die voornamelijk zijn gevestigd op het Mediapark. Daarnaast wordt Hilversum ook wel aangeduid als 'tuinstad', door de aanwezigheid van veel openbaar en particulier groen, parkachtige woonwijken en omringende natuurgebieden. De ligging in het glooiende landschap van 't Gooi maakt de stad uniek binnen het verder vlakke Nederland. De stad kent een gevarieerde economie. Waar vroeger vooral sprake was van zware industrieën zoals de chemische en tapijtindustrie, is de economische focus de afgelopen decennia verschoven naar creatieve, innovatieve en zakelijke dienstverlening. Het Mediapark speelt hierin een centrale rol. Tevens zijn in Hilversum diverse internationale bedrijven gevestigd, zoals Nike, wat bijdraagt aan de werkgelegenheid en het internationale karakter van de stad.

De Emmastraat zelf ligt op korte afstand van zowel het Hilversumse centrum als het NS-station Hilversum, waarmee directe verbindingen bestaan naar onder meer Amsterdam, Utrecht en Amersfoort. De bereikbaarheid met de auto is eveneens goed via de nabijgelegen A27 en A1. De ligging van het object aan de Emmastraat combineert een centrale, stedelijke locatie met de kenmerkende lommerrijke en groene woonomgeving van Hilversum.

3.2 Bereikbaarheid

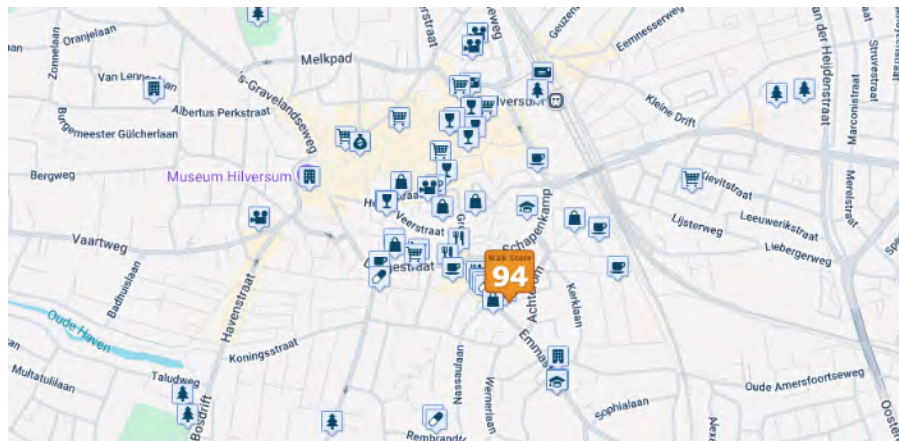
Hilversum is door de centrale ligging van de stad zeer goed bereikbaar met de auto via de A1 (Amsterdam-Duitsland) en de A27 (Breda-Almere). Daarnaast beschikt de stad over vele parkeervoorzieningen. In het centrum zijn verschillende parkeerplaatsen en parkeergarages te vinden. Hilversum is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De stad beschikt over drie treinstations: Hilversum, Hilversum Media Park en Hilversum Sportpark.

Waardepeildatum

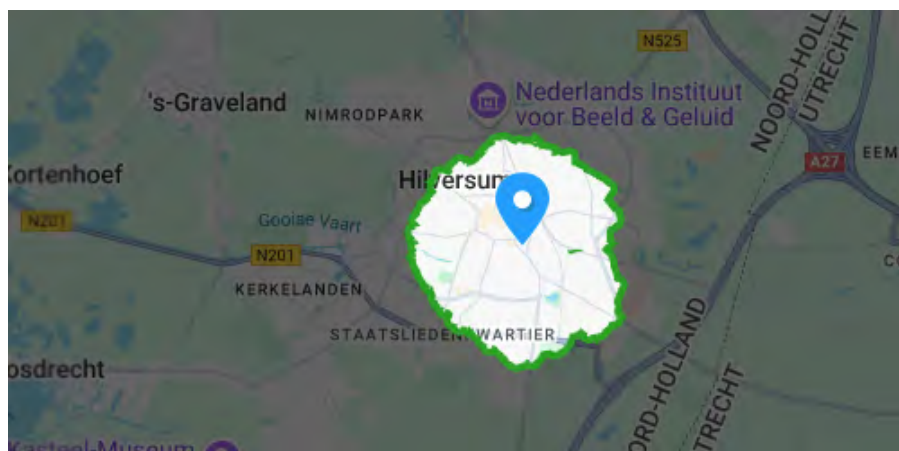
14 juli 2025

Kenmerk

Taxatie Emmastraat 15 (1211 NE) te Hilversum



De walk Score brengt op een schaal van 0 tot 100 tot uitdrukking hoever het getaxeerde op loopafstand gelegen is van nabijgelegen voorzieningen zoals restaurants, winkels en openbaar vervoer, derhalve de voetgangersvriendelijkheid. Hoe hoger het getal, hoe dichterbij de voorzieningen aanwezig zijn. **De Walk Score van het object is 94. Er zijn veel voorzieningen in de nabije omgeving, al deze voorzieningen zijn goed beloopbaar, voor dagelijkse boodschappen is geen auto nodig.**



3.3 Parkeren

Er bevindt zich voldoende parkeergelegenheid (10 parkeerplaatsen) op eigen terrein. Parkeren op de openbare weg is beperkt mogelijk.

4 **OBJECT**

Het getaxeerde betreft een vrijstaand kantoorpand met kantoor-/praktijkruimte verdeeld over drie verdiepingen en parkeergelegenheid (10 parkeerplaatsen) op eigen terrein.

4.1 **Technische gegevens**

De onderstaande gegevens zijn ter indicatie. Het is geen bouwkundige opgaaf en niet limitatief.

Bouwaard complex

- bouwjaar : oorspronkelijk omstreeks 1974 (BAG)
- fundering : vermoedelijk op staal
- draagconstructie : traditioneel metselwerk, beton
- gevels : metselwerk
- vloerconstructie : betonnen vloeren
- dakconstructie : plat dak gedekt met bitumen
- kozijnen : houten kozijnen
- thermische isolatie
 - dak : geïsoleerd ($R_c = 0,86$)
 - gevel : geïsoleerd ($R_c = 0,35$)
 - beglazing : enkel glas, deels dubbel glas
 - vloeren : geïsoleerd ($R_c = 0,17$)
- kwaliteit v.d. materialen : redelijk (*in relatie tot het bouwjaar*)

Installaties

- verwarming : cv- ketels met radiatoren, elektrische boiler
- luchtbehandeling : airco units
- G/W/L : alle aansluitingen aanwezig, personenlift (buiten werking)

4.2 Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object, in de zin van een bouwkundige keuring, noch een garantie ten aanzien van eventuele gebreken.

De hier niet genoemde onderdelen zijn algemeen in de waardering begrepen. Met de aanduidingen wordt het volgende bedoeld:

uitstekend	=	zo goed als nieuw;
goed	=	op peil;
redelijk	=	niet op peil, maar onderhoud niet op korte termijn noodzakelijk;
matig	=	onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
slecht	=	achterstallig onderhoud.

De globale onderhoudstoestand op de inspectiedatum						
	slecht	matig	redelijk	goed	uitstekend	bijzonderheden
daken				X		Deels waargenomen
gevels			X			
kozijnen		X				
schilderwerk		X				
inwendig						
schilderwerk		X				
uitwendig						
vloeren				X		
plafonds			X			
installaties				X		
afwerkingsniveau			X			

Voorziening groot onderhoud

Het wordt noodzakelijk geacht een voorziening voor onderhoud of bijzondere kosten te treffen. Door taxateurs is op locatie geconstateerd dat het object zich in een matige tot redelijke staat van onderhoud bevindt. Met name het schilderwerk aan de buitenzijde vertoont duidelijke tekenen van slijtage en veroudering. Ook binnen zijn er diverse punten die aandacht vragen om het geheel weer een verzorgde en representatieve uitstraling te geven.

Taxateurs hebben zich voor deze correctie gebaseerd op gangbare marktprijzen voor schilderwerk en kleine herstelwerkzaamheden. Deze informatie is verzameld via erkende brancheorganisaties en kostenoverzichten, zoals de Nederlandse Schilders Bond en via informatie van onderhoudspartijen.

Omdat veel marktpartijen rekenen met uurtarieven en projectafhankelijke kosten, hebben taxateurs op basis van deze richtprijzen zelf een inschatting gemaakt die aansluit bij de omvang en staat van het object. Daarbij is uitgegaan van het principe dat uitsluitend de meest noodzakelijke esthetische verbeteringen worden uitgevoerd, zonder installatietechnische aanpassingen of luxe afwerking. Op basis van deze tarieven en het uitgangspunt dat uitsluitend de meest noodzakelijke esthetische verbeteringen worden uitgevoerd, is een correctie van € 50.000,- exclusief btw vastgesteld.

Het is belangrijk om hierbij op te merken dat voor bepaalde aspecten van het gebouw, zoals installaties en energetische verbeteringen, reeds rekening is gehouden met investeringen ten behoeve van verduurzaming zoals in de alinea hieronder wordt toegelicht. Deze correctie ziet dan ook nadrukkelijk niet op deze onderdelen. Er wordt van uit gegaan dat de verduurzamingswerkzaamheden deze aspecten voldoende zullen ondervangen, waardoor de voorziening zich volledig richt op het noodzakelijke esthetische en bouwkundige onderhoud.

Duurzaamheid

Het object is gebouwd volgens de bouwmaatstaven die golden ten tijde van het stichtingsjaar. Voor zover bekend zijn er geen bijzondere duurzaamheidsmaatregelen getroffen, waardoor het pand momenteel beschikt over energielabel F. Dit betekent dat het object op dit moment niet als kantoorruimte mag worden gebruikt, aangezien dit niet voldoet aan de wettelijke vereisten. In opdracht van de eigenaar is door Rappr Energie B.V. een verbeteradvies opgesteld met als doel het energielabel te verbeteren. In het advies zijn twee scenario's uitgewerkt: een verbetering naar label C en een verdere verduurzaming naar label A.

Er is een analyse gemaakt van de verhouding tussen de benodigde investeringen en het effect hiervan op de marktwaarde. De investeringen voor het behalen van label C zijn lager, maar resulteren in een hoger Netto Aanvangsrendement (NAR), omdat de lagere verduurzaming leidt tot hogere exploitatielasten en een mindere waardevermindering op lange termijn. Daarentegen vraagt het behalen van label A om een hogere investering, maar wordt dit gecompenseerd door een betere marktpositie op lange termijn wat resulteert in een iets lager aanvangsrendement.

Per saldo blijft het effect op de waarde nagenoeg gelijk, waardoor de keuze voor label A gerechtvaardigd is vanuit toekomstbestendigheid en risicobeperking. De correctie van €179.500,- is gebaseerd op de geraamde investeringskosten voor de energiebesparende maatregelen die noodzakelijk zijn om energielabel A te realiseren.

4.3 Renovatie, (ver)bouw, herontwikkeling of bijzonderheden

Er is geen plan of begroting verstrekt voor een renovatie, (ver)bouw, herontwikkeling of andere bijzonderheden. Voor deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de documentatie in relatie tot de bepalende normen en (overheids-)voorschriften.

4.4 Oppervlakte en indeling

De oppervlakte en indeling van het object zijn zo goed mogelijk bepaald op basis van de verkregen gegevens, inspectie en het BAG register. Opdrachtgever heeft tekeningen verstrekt. Er is eveneens een meetstaat of oppervlakte bepaling verstrekt conform NEN 2580. Wij sluiten niet uit dat er afwijkingen in de vermelde gegevens voor kunnen komen. De indeling en maatvoeringen kunnen in hoofdlijnen als volgt worden weergegeven.

Adres	Ruimte type	Bouwlaag	v.v.o. metrage	b.v.o metrage
Emmastraat 15	Kantoorruimte	Begane grond	ca. 463,21 m ²	ca. 530,40 m ²
Emmastraat 15	Kantoorruimte	1 ^e verdieping	ca. 375,58 m ²	ca. 429,20 m ²
Emmastraat 15	Kantoorruimte	2 ^e verdieping	ca. 356,28 m ²	ca. 403,00 m ²
Totaal			ca. 1.195,07 m²	ca. 1.362,60 m²

5 **PRIVAATRECHTELIJKE GEGEVENS**

5.1 **Kadastrale gegevens**

Het object heeft volgens de kadastrale gegevens de volgende aanduidingen:

Kad. adres	Kad. gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Emmastraat 15	Hilversum	N	4145	7 m ²
Emmastraat 15	Hilversum	N	7040	786 m ²
Emmastraat 15	Hilversum	N	9604	585 m ²

5.2 **Zakelijk rechten**

De basisgegevens van de rechthebbende(n) zijn:

EIGENDOM 1/2

JP8 Holding B.V.

Wernerlaan 10, 121 AT Hilversum

EIGENDOM 1/2

Walco Invest B.V.

Nieuwe Havenweg 5, 1216 BG Hilversum

Toelichting op het verschil tussen transactieprijs en getaxeerde waarde

Uit de akte van levering blijkt dat het getaxeerde object per 1 juli 2025 is verkocht voor een koopsom van €1.150.000,- kosten koper. Om een beter beeld te krijgen bij deze transactie is contact opgenomen met de verkopende makelaar van ID Bedrijfsmakelaars. Deze gaf de volgende toelichting:

“De transactie van het object op 1 juli 2025, zoals geregistreerd in het Kadaster, vond plaats onder bijzondere omstandigheden die hebben geleid tot een lagere verkoopprijs dan de marktwaarde. Na het overlijden van de oorspronkelijke eigenaar is het eigendom overgegaan op diens twee zoons, die zelf al op leeftijd waren. Zij leefden van de huurinkomsten (circa € 170.000 per jaar) en beschikten niet over financiële reserves voor noodzakelijk onderhoud of verduurzaming van het vastgoed.

Daarnaast stonden zij voor aanzienlijke verplichtingen richting de Belastingdienst in verband met successierechten, waarvoor geen liquide middelen beschikbaar waren. Hierdoor werd het vastgoed voor hen een financiële last.

De huidige kopers hebben deze situatie herkend en benut door een voorstel te doen dat niet marktconform was, maar wel aantrekkelijk vanwege de directe afname zonder voorbehouden en de volledige overname van risico's.

De verkopers waren gevoelig voor deze zekerheid en snelheid, waardoor zij akkoord zijn gegaan met de transactie. Deze omstandigheden verklaren het verschil tussen de gerealiseerde transactieprijs en de getaxeerde waarde, die gebaseerd is op marktconforme uitgangspunten en een reguliere verkoop zonder bijzondere druk of beperkingen."

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen of bijzondere beperkingen

Ten aanzien van het verkochte zijn de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd, zoals weergegeven in de akte van levering:

"Artikel 16 Gevestigde erfdienstbaarheden

Koper is bekend met de erfdienstbaarheid van weg, cq. brandgang ten behoeve van voorheen perceelnummer 8097, thans 9832. Tevens is koper bekend met de erfdienstbaarheid van het gebruik van zes parkeerplaatsen ten behoeve van perceelnummer 9603, zoals vastgelegd in de akte van levering van 8 mei 2017 onder "vestiging erfdienstbaarheden". Een kopie van deze akte is als bijlage bijgevoegd."

Daarnaast is in de leveringsakte opgenomen:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen op het Verkochte sub a. wordt verwezen naar voormelde akte van levering op 29 april 1997 voor Mr L. Davina, notaris te Hilversum verleden, waarin woordelijk voorkomt:

ERFDIENSTBAARHEDEN

A. de erfdienstbaarheid van weg (waaronder begrepen auto's en vrachtauto's om op de thans bestaande wijze te komen en te gaan naar het Achterom ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N,

nummer 2709 (thans 7040) en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van gemeld perceel (thans 7041);

B. ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte (thans 7040) en ten behoeve en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvend resterend gedeelte van voormeld perceel (thans 7041) en het aan verkoper in eigendom toebehorende perceel Hilversum, sectie N, nummer 4145 groot 0.07 are, onderling en over en weer al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die onroerende goederen thans ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft:

- afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins;
- eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw ten behoeve van derden;
- uitzicht, toevoer van licht en lucht;
- het hebben en houden van eventueel aanwezige leidingen en/of kabels ten behoeve van water, gas, elektriciteit en telefoon (en eventueel radio- en/of televisie-antennesysteem);

waaronder evenwel **niet** begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.”

Voorts wordt verwezen naar de akte van 8 mei 2017, waarin het volgende woordelijk is opgenomen:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Voorts verklaarden verkoper en koper, op grond van de tussen hen gesloten overeenkomst, ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 9604 en ten behoeve van het perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 9603 de erfdienstbaarheid van het gebruik van zes (6) parkeerplaatsen op de in de koopovereenkomst omschreven wijze:

“Artikel 18 Nadere afspraken

Het gekochte omvat de bedrijfsbebouwing zonder buitenterrein. Daarentegen wordt als erfdienstbaarheid gevestigd het zakelijk recht tot gebruik van zes parkeerplaatsen. Hiervan zijn drie gelegen aan de overzijde van het middenterrein (Achteromzijde, gelegen links van de oprit), en drie voor de gevel van het gekochte, deel uitmakend van thans een zestal haaks op de gevel geprojecteerde parkeerplaatsen. Aan de andere drie plaatsen, deel uitmakende van laatstgenoemde zes parkeerplaatsen, kunnen door koper geen rechten worden ontleend. De buitenruimte voor beide overheaddeuren zal niet ingericht worden voor parkeerdoeleinden, zodat de overheaddeuren altijd vrij toegankelijk zijn. Koper is gerechtigd de buitenruimte voor deze deuren (ter breedte van elke deur en ter diepte van een parkeerplaats) middels parkeerbeugels beschikbaar te houden voor in- en uitrijden, casu quo laden en lossen. De situering van de toegewezen parkeerplaatsen kan

wijzigen ingeval verkoper dit wenselijk acht in het kader van efficiënt gebruik van het buitenterrein. Van dit recht kan verkoper eerst gebruik maken zodra het kantoorgebouw aan de Emmastraat een andere gebruiker of bestemming krijgt. Tot dat moment blijft de parkeersituatie ongewijzigd. Voor dit zakelijk recht van parkeren en recht van weg is koper geen vergoeding verschuldigd. Koper neemt wel deel in de (toekomstige) onderhoudskosten van de parkeerplaatsen. Onderhouds- of herstelkosten door zwaar verkeer bij verbouwing van Emmastraat 15 zijn voor rekening van verkoper of diens rechtsopvolger.

Verkoper kan een onbelemmerd gebruik van de parkeerplaatsen niet garanderen. Koper dient zelf zijn parkeerplaatsen van aanduiding te voorzien. Bij gewijzigde toewijzing draagt verkoper de kosten van verplaatsing van naamaanduiding. Ingeval van herontwikkeling van het kantoorgebouw zal verkoper ervoor zorgen dat de parkeerplaatsen bereikbaar blijven. Verkoper gedooft het kiss & ride gedrag van klanten van de studio zolang dit geen hinder veroorzaakt. Voor "verkoper" dient in dit artikel gelezen te worden: diens rechtsopvolgers."

In de waardering zijn derhalve zes (06) parkeerplaatsen in mindering gebracht op het totaal aantal parkeerplaatsen behorende bij het getaxeerde om te voldoen aan de gevestigde erfdienstbaarheid.

Voor zover de informatie is verstrekt, de taxateurs hebben onderzocht en door de opdrachtgever zijn geïnformeerd, zijn er geen andere erfdienstbaarheden noch andere zakelijke rechten c.q. beperkingen en bepalingen die een significant (nadelig) effect hebben op de waardering, zoals bij deze taxatie het uitgangspunt vormt. Er heeft geen titelonderzoek plaatsgevonden naar voorgaande akten (uitgebreide kadastrale recherche).

6 PUBLIEKRECHTELIJKE GEGEVENS

6.1 Bestemmingsplan

Het object behoort tot het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' met de kenmerken:

- planstatus : onherroepelijk (2013-06-12)
- identificatie : NL.IMRO.0402.11bp00binnenstad-va01
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : Hilversum

Plekinformatie

- Enkelbestemming : Kantoor – 1
- Dubbelbestemming : Waarde – Archeologie – Oude Dorpskern – Hoog
- Functieaanduiding : maatschappelijk
- Bouwvlak : bouwvlak op plankaart
- Maatvoering : maximum bebouwingspercentage terrein: 50%, maximum
bouwhoogte: 10m
- Gebiedsaanduiding : uitgesloten – verbouwen tot één of meer zelfstandige
woningen

Plekinformatie

- Enkelbestemming : bedrijf
- Dubbelbestemming : Waarde – Archeologie – Oude Dorpskern – Hoog
- Bouwvlak : bouwvlak op plankaart
- Maatvoering : maximum bebouwingspercentage terrein: 100%,
maximum bouwhoogte: 8m
- Gebiedsaanduiding : uitgesloten – verbouwen tot één of meer zelfstandige
woningen

De voor 'Kantoor - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. een onderneming in de creatieve sector;

en tevens voor:

- c. maatschappelijke activiteiten, ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
- d. horeca ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';
- e. wonen, ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen', al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. een zendmast ter plaatse van de functieaanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie',

met de daarbij behorende voorzieningen.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit categorie 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage 5 Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten met de SBI-2008 code 016, 451, 452, 454, 45205, 473, 46499, 493, 5221, 7711 en 96012;
- b. een onderneming in de creatieve sector;

en tevens voor:

- c. bedrijven voorzover opgenomen in Bijlage 6 Lijst van toegelaten bedrijven ter plaatse van de in de bijlage genoemde locatie,
- d. een kantoor ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
- e. wonen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen',

met de daarbij behorende voorzieningen.

Het achterliggende terrein beschikt over de bestemming 'bedrijf' en een bouwvlak met een bebouwingspercentage van 100%, maar wordt momenteel gebruikt als parkeerterrein. Bij deze waardering zijn de bouwmogelijkheden buiten beschouwing gelaten, aangezien het terrein feitelijk in gebruik is voor parkeren en daarmee een functionele rol vervult voor het object, en er daarnaast meerdere erfdienstbaarheden zijn gevestigd ten behoeve van het gebruik van het terrein. Deze erfdienstbaarheden omvatten onder andere het gebruik als parkeerplaatsen en het recht van weg voor de achterliggende panden. Door deze juridische beperkingen en het huidige gebruik zijn mogelijkheden voor bebouwing op dit terrein niet meegenomen in deze waardering.

Omschrijving gebiedsaanduiding

Indien in de onderliggende bestemming 'wonen' mogelijk is dan geldt aanvullend: op de gronden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - verbouwen tot één of meer zelfstandige woonruimten' is het verbouwen van bestaande panden tot één of meer zelfstandige woonruimten niet toegestaan.

Op grond van de bestemmingsbepalingen wordt verondersteld dat:

- de situatie en het (voorgenomen) gebruik niet in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- de aanwending niet in het bijzonder wordt beperkt door het bestemmingsplan.

Deze en in de bijlage opgenomen gegevens aangaande de bestemming zijn afkomstig van de gemeentelijke overheid via ruimtelijkeplannen.nl en het omgevingsloket. Er is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, de gegevens zijn beoordeeld als indicatieve toetsing voor het huidige gebruik en de gebruiksmogelijkheden. Voor verdere voorschriften en een plankaart van het bestemmingsplan verwijzen wij verder naar de bijlagen. Voor de actuele situatie en gedetailleerde informatie dient ruimtelijkeplannen.nl en het omgevingsloket te worden geraadpleegd. Ten aanzien van het gebruik zijn tijdens de inspectie geen onvolkomenheden geconstateerd. Wij gaan er bij deze taxatie van uit dat het pand is gerealiseerd conform de verstrekte informatie en vereisten, en dat alle vergunningen zijn of worden verleend en aan alle (overheid-) voorschriften is of wordt voldaan. Alternatieve mogelijkheden voor aanwending van het object die niet passen in het vigerende bestemmingsplan blijven in deze taxatie buiten beschouwing.

6.2 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of het grondwater, noch naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Negatieve milieuaspecten kunnen op korte termijn of langere termijn van invloed zijn op de waarde. In het kader van deze taxatie is navraag gedaan naar aanwezige milieudocumentatie. Wij benadrukken echter dat bij deze waardering geen rekening is gehouden met saneringskosten of anderszins te treffen maatregelen.

Bodemverontreiniging

Wij hebben opdrachtgever gevraagd naar informatie inzake de toestand van de bodem. Er is ons geen onderzoek of rapportage verstrekt. Het bodemloket vermeldt op de onderhavige locatie:

Waardepeildatum

14 juli 2025

Kenmerk

Taxatie Emmastraat 15 (1211 NE) te Hilversum

Locatie	Achterom / Emmastraat / St. Vitusstraat 148 A / 15 / 18
Rapportdatum	30-09-1999
Rapportnummer	onbekend
Onderzoekbureau	Gemeente Hilversum
Opmerkingen	Hypothese vastgesteld: verdacht Zintuiglijke waarnemingen: nvt Bovengrond: nvt Ondergrond: nvt Grondwater: nvt Bijzonderheden: het HO betreft de locaties: Achterom 148 en 148A, Emmastraat 15 en de St. Vitusstraat 18. Conclusies: uitvoeren OONS Opmerkingen: TPV de St. Vitusstraat 18 is een VO en OO uitgevoerd adhv het HO

Er zijn hierover verder geen gegevens beschikbaar.

Wij gaan er voor deze taxatie verder vanuit dat zich in de grond of het grondwater geen stoffen bevinden die voor een transactie, het functioneren en/of uitbreiden/verbouwen van het onroerend goed een belemmering vormen.

Asbest

Op basis van visuele waarnemingen tijdens de inspectie en informatie van de opdrachtgever is er geen directe aanleiding om de aanwezigheid van asbest in het getaxeerde te veronderstellen. Gezien het bouwjaar van het object kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen echter niet worden uitgesloten. Bij vermoedens van asbest verdient het aanbeveling om specialistisch onderzoek te laten verrichten, voor zover dit nog niet heeft plaatsgevonden. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

7 GEBRUIK

7.1 Gebruik(ers)

Het object is op de waardepeildatum vrij van huur en gebruik.

Gebruiksmogelijkheden

Ten aanzien van het gebruik zijn tijdens de inspectie geen onvolkomenheden geconstateerd. Wij gaan er bij deze taxatie van uit dat alle vergunningen zijn of worden verleend en aan alle (overheid-) voorschriften is of wordt voldaan. Alternatieve mogelijkheden voor aanwending van het object die niet passen in het vigerende bestemmingsplan blijven in deze taxatie buiten beschouwing.

7.2 Exploitatie

Voor periodieke kosten van exploitatie zoals onderhoud, beheer e.d. hebben wij bij onze taxatie een schatting en berekening gemaakt die is gebaseerd op waarnemingen tijdens de inspectie, (mondelinge) informatie van de opdrachtgever en kengetallen voor soortgelijke objecten.

7.3 Fiscale status

Omzetbelasting

Bij verhuur en/of gebruik binnen de mogelijkheden van het (vigerende) bestemmingsplan is verrekening van omzetbelasting mogelijk. Het uitgangspunt is de verrekening van de omzetbelasting op de exploitatie van het zakelijke gebruik tegen het vigerende 21% tarief.

Overdrachtsbelasting

Er zijn geen bijzondere faciliteiten op het gebied van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Dit betekent voor de praktijk dat bij de aankoop van bestaande onroerende zaken 10,4% overdrachtsbelasting wordt betaald over de waarde van de aangekochte zaken.

8 MARKTSITUATIE EN COURANTHEID

(bronnen: o.a. CBS, PBL, DNB, NVM)

De vastgoedmarkt staat nog steeds onder druk door een structureel tekort aan kwalitatief geschikte panden en ontwikkellocaties. Deze schaarste manifesteert zich niet alleen in het beperkte aanbod van panden voor bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting, maar ook in het gebrek aan beschikbare bouw kavels voor nieuwbouwprojecten. Nieuwbouwplannen worden bemoeilijkt door hoge stichtingskosten, stijgende grondprijzen en strengere duurzaamheids- en stikstofregels, waardoor veel projecten vertraging oplopen. Daarnaast worden marktpartijen geconfronteerd met economische onzekerheden, netcongestie en de noodzaak tot verduurzaming. De combinatie van deze factoren beperkt de dynamiek in de vastgoedmarkt, met als gevolg dat zowel het regionale bedrijfsleven als de bredere nationale economie kansen misloopt voor verdere groei en innovatie.

De Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte verschuift steeds meer naar kwalitatief hoogwaardige, duurzame en energiezuinige panden. Huurders geven de voorkeur aan kantoren met lage energiekosten en moderne faciliteiten, wat leidt tot een tweedeling in de markt. Kantoren die voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen worden snel verhuurd, terwijl oudere en minder efficiënte gebouwen steeds vaker buiten beeld raken. Na de extreme prijsspieken van 2022-2023 zijn energietarieven inmiddels enigszins gestabiliseerd. Toch blijven de totale energielasten voor bedrijven onder druk staan door fors stijgende netbeheerkosten en investeringen in het elektriciteitsnet. Dit maakt energie-efficiëntie belangrijker dan ooit en versterkt de voorkeur voor duurzame gebouwen. Tegelijkertijd willen bedrijven hun medewerkers een aantrekkelijke, goed bereikbare werkomgeving bieden met hoogwaardige voorzieningen. Ondanks deze vraag naar moderne kantoorruimte komt nieuwbouw nauwelijks op gang. De gestegen rente en stijgende bouwkosten zetten het rendement van nieuwbouwprojecten onder druk. Beleggers en ontwikkelaars zijn terughoudend, omdat ze alleen bij hoge huurprijzen een acceptabel rendement kunnen realiseren. Dit leidt ertoe dat nieuwbouwplannen worden uitgesteld, totdat er meer stabiliteit is in de rente- en materiaalprijzen. Hierdoor blijft de bestaande voorraad leidend in de markt. Renovatie en opwaardering van bestaande kantoren winnen aan belang, vooral als verduurzaming wordt meegenomen in de transformatie. Huurders blijken bereid extra te betalen voor energiezuinige en goed bereikbare kantoren, wat zich vertaalt in stijgende huurprijzen in dit segment.

Ook op de koopmarkt blijft het aanbod krap. Met name MKB-bedrijven zoeken naar kantoorobjecten in eigendom, zowel voor eigen gebruik als voor gedeeltelijke verhuur. Omdat koopobjecten schaars zijn, blijven de prijzen in dit segment stijgen, vooral buiten de traditionele kantoorsteden.

Flexibele Kantoorconcepten

Een belangrijke verschuiving in de kantorenmarkt is de toenemende behoefte aan flexibiliteit. Bedrijven willen minder vastzitten aan langdurige huurcontracten en zoeken naar flexibele oplossingen die inspelen op hybride werken en veranderende werkpatronen. Dit heeft geleid tot een sterke groei van flexibele kantoorconcepten zoals serviced offices en co-working spaces. Bij flexibele kantoorconcepten hebben gebruikers de mogelijkheid om kantoorruimte te huren voor zowel korte als langere periodes, waarbij extra diensten zoals receptie, vergaderfaciliteiten en IT-ondersteuning inbegrepen zijn. Dit soort concepten spelen in op ontmoeting, samenwerking en beleving en zijn vooral succesvol op goed ontsloten locaties met een breed voorzieningenaanbod. De afgelopen jaren is het aantal aanbieders van flexconcepten fors gegroeid, vooral in de grote steden. Momenteel vertegenwoordigen deze concepten nog maar 2% tot 3% van de totale kantorenmarkt in Nederland, maar de verwachting is dat dit aandeel explosief zal toenemen met een jaarlijkse groei van 20% tot 30%. Over vijf jaar zou 5% tot 10% van de kantorenmarkt uit flexibele werkplekken kunnen bestaan, met de sterkste groei bij OV-knooppunten en stadscentra. Naast start-ups en zelfstandigen zien ook grotere bedrijven steeds vaker de voordelen van flexconcepten. Multinationals en corporates nemen flexkantoren steeds vaker op in hun huisvestingsstrategie om beter in te spelen op veranderende marktomstandigheden en hybride werken. Een belangrijke trend binnen de kantorenmarkt is de 'hotellisering' van kantoorruimte. Dit houdt in dat verhuurders steeds meer servicegerichte diensten aanbieden, vergelijkbaar met hotels. Denk aan volledig ingerichte werkplekken, schoonmaakdiensten, catering en gedeelde vergaderruimtes. Deze ontwikkeling beperkt zich niet alleen tot flexconcepten, maar breidt zich ook uit naar traditionele kantoren, waardoor de scheidslijn tussen beide segmenten steeds verder vervaagt.

De Kantorenmarkt in Transitie

De kantorenmarkt bevindt zich op een kantelpunt, gedreven door veranderende vraagpatronen, duurzaamheidseisen en economische uitdagingen. De grootste knelpunten liggen bij het beperkte aanbod van hoogwaardige en energiezuinige kantoorruimte, de stagnatie van nieuwbouw en de mismatch tussen vraag en aanbod. Flexibele kantoorconcepten en renovatie van bestaande panden vormen voorlopig de belangrijkste oplossingen om in de vraag te voorzien. De opkomst van serviced offices en co-working spaces zal de komende jaren een steeds grotere rol spelen, terwijl traditionele kantoren zich moeten aanpassen aan de veranderende eisen van huurders.

In de komende jaren zullen beleggers, ontwikkelaars en gemeenten slimme keuzes moeten maken om de kantorenmarkt toekomstbestendig te houden. Investeren in duurzame, flexibele en goed bereikbare kantoorlocaties zal cruciaal zijn om de dynamiek in de vastgoedmarkt te behouden en groei te faciliteren.

Regionaal / Lokaal

Hilversum blijft een aantrekkelijke vestigingslocatie voor uiteenlopende organisaties, met name binnen de creatieve, media- en technologiesector. De stad heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een veelzijdige en uitstekend bereikbare werkplek met een herkenbare identiteit. Zowel de omgeving van het station, het Mediapark als centrale kantoorlocaties nabij het centrum trekken een divers palet aan huurders, van mediabedrijven en productiehuizen tot onderwijsinstellingen, zorgorganisaties en zakelijke dienstverleners. Hilversum profiteert hierbij van haar centrale ligging in de Randstad, tussen Amsterdam, Utrecht en Amersfoort. Dankzij de aanwezigheid van meerdere stations, waaronder intercitystation Hilversum en station Hilversum Media Park, in combinatie met een goede aansluiting op de A1 en A27, is de stad uitstekend bereikbaar met zowel openbaar vervoer als de auto. Deze bereikbaarheid, gecombineerd met een groene woonomgeving, hoogwaardige voorzieningen en een prettig leefklimaat, maakt Hilversum aantrekkelijk voor zowel werkgevers als werknemers.

Het Mediapark vormt het meest kenmerkende kantorengedebied van Hilversum. Als nationaal epicentrum van de media- en audiovisuele sector huisvest het een groot aantal omroepen, productiebedrijven, techstart-ups en mediagerelateerde dienstverleners. De continue herontwikkeling van het gebied zorgt voor een moderne, dynamische werkomgeving met een groeiende mix van functies, waaronder horeca, onderwijs, werkplekken en ontmoetingsruimten. Dankzij station Hilversum Media Park is het gebied ook goed aangesloten op het nationale treinnetwerk.

Daarnaast ondergaat het stationsgebied rondom station Hilversum een transformatie naar een multifunctioneel stadsdeel, waarin werken, wonen en voorzieningen gecombineerd worden. Bestaande gebouwen worden gerenoveerd of herontwikkeld tot duurzame, eigentijdse kantoorruimten die inspelen op de behoefte aan flexibiliteit en kwaliteit. Ook verspreid door de stad zijn diverse kleinschalige kantoorlocaties te vinden, vaak gevestigd in karakteristieke gebouwen of voormalige villa's. Deze zijn populair bij organisaties die waarde hechten aan uitstraling, eigen identiteit en een inspirerende werkomgeving. Met name langs de 's-Gravelandseweg en in de buurt van het centrum is de vraag groot, terwijl het aanbod beperkt is.

De kantorenmarkt in Hilversum wordt, net als in andere stedelijke gebieden, gekenmerkt door een groeiende nadruk op duurzaamheid, comfort en beleving. Gebruikers stellen hoge eisen aan hun werkomgeving: energiezuinige gebouwen, moderne installaties, goede luchtkwaliteit en het beschikbaar zijn van gedeelde voorzieningen zoals vergaderruimten, horeca en flexwerkplekken zijn belangrijk. De opkomst van hybride werken heeft bovendien geleid tot een grotere behoefte aan flexibel indeelbare ruimten en contractvormen die ruimte laten voor veranderende werkpatronen. Tegelijkertijd staat de markt onder druk. Door de beperkte uitbreidingsruimte, strenge duurzaamheidseisen en stijgende bouwkosten is het realiseren van nieuwe kantoorruimte complex en kostbaar. Veel verouderde kantoorpanden zijn bovendien getransformeerd naar woningen, wat het beschikbare aanbod verder heeft verkleind. Dit leidt tot schaarste aan kwalitatieve kantoorruimte, vooral op goed bereikbare locaties, en tot oplopende huurprijzen en stevige concurrentie om aantrekkelijke objecten.

Desondanks blijven de belangrijkste kantoorlocaties in Hilversum hun aantrekkingskracht behouden. Gebieden zoals het Mediapark, het stationsgebied en delen van het centrum ontwikkelen zich verder tot toekomstbestendige, gemengde stadsdelen waar werken, wonen en ontmoeten op een duurzame manier samenkomen. Voor bedrijven die waarde hechten aan een goed bereikbare, groene en hoogwaardige werkomgeving met een sterk profiel en een creatieve context, blijft Hilversum een logische en aantrekkelijke keuze.

8.1 Referenties

(bron: NVM, Funda in Business)

De in de bijlagen vermelde referentietransacties geven een indruk van de waarde van vergelijkbare objecten die op basis van de locatie, bereikbaarheid en fysieke kenmerken zo goed mogelijk zijn uitgezocht voor de vergelijking met het getaxeerde object. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitgangspunten in alle gevallen verschillen van het getaxeerde object. Deze referenties zijn toegevoegd ter indicatie en niet één op één vergelijkbaar.

De koopreferenties laten een gemiddelde bandbreedte zien tussen € 1.362,- per m² en € 2.359,- per m². In onderhavige waardering is een gemiddelde marktwaarde gehanteerd van € 1.746,- per m², hetgeen binnen de bandbreedte van de referenties is gelegen.

De huurreferenties laten een gemiddelde bandbreedte zien tussen € 115,- per m² en € 161,- per m². In onderhavige waardering is een gemiddelde markthuur gehanteerd van € 140,- per m², hetgeen binnen de bandbreedte van de referenties is gelegen.

Hoewel het Arenapark in Hilversum wordt beschouwd als een goede kantorenlocatie met een goede bereikbaarheid en voorzieningen, is met betrekking tot het getaxeerde object de centrumlocatie als waardevoller aangemerkt. Centrumlocaties bieden doorgaans een hogere mate van voorzieningen, zichtbaarheid en aantrekkelijkheid voor huurders, wat zich vertaalt in hogere prijzen.

Daarnaast is bij het getaxeerde object uitgegaan van een energielabel A. Dit is gunstig, maar sommige referentietransacties betreffen objecten met een aanzienlijk beter energielabel (bijvoorbeeld A++), wat een positief effect heeft op de marktwaarde van die objecten. Dit verschil in duurzaamheid en energieprestatie is meegewogen in de waardering.

De combinatie van een centrumlocatie en een energielabel A voor het getaxeerde object heeft geleid tot een waarde-inschatting die in verhouding staat tot de referentietransacties, waarbij rekening is gehouden met zowel de voordelen als de beperkingen van het object ten opzichte van de referenties.

8.2 Sterkte – Zwakte analyse

Sterkte

- Goede locatie nabij het centrum.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.

Zwakte

- Fysieke staat vergt een investering.
- Energielabel F.

Kansen

- Mogelijkheid tot splitsen / deilverhuur, zorgt voor risicospreiding.
- Investeren in verduurzaming kan de verhuurbaarheid verhogen.

Bedreigingen

- Onzekerheid over verloop van de inflatie en rentestijging.
- Aanhoudende geopolitieke dreiging.

9 WAARDERING

9.1 Definitie waardebegrip(pen)

Marktwaaarde

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

Markthuur

“Het geschatte bedrag waartegen een object of ruimte tussen een bereidwillige huurder en een bereidwillige verhuurder op passende huurvoorwaarden na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou worden verhuurd op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.” (IVSC)

9.2 Definitie waarderingmethode(n)

Bruto – Netto aanvangsrendement methode (BAR – NAR methode)

Hierbij wordt een markthuurwaarde (HW) per vierkante meter per jaar en per parkeerplaats vastgesteld, rekening houdend met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht. De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen. De eventuele contante waarde van de meer- of minderhuur opbrengst (HO) wordt verdisconteerd in de eindwaarde. Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de verkregen marktwaarde vrij op naam. De kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Discounted Cash Flow methode (netto contante waarde, NCW of CW)

Bij de DCF berekening wordt doorgaans uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwperiode van 10 jaar, 15 of 20 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie van een investering uit te gaan en vervolgens gedurende de

beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderving, eventuele verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 11, 16 of 21 en een te verwachten rendement begin van dat jaar (exit yield). Omdat de exit yield een voorspelling is wordt het netto aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag. Aldus wordt een maximaal investeringsbedrag herleid, dat vervolgens wordt gecorrigeerd met transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt, verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt:

- vraag en aanbod op de markt
- prijsontwikkeling en rendementen
- rentestand, inflatie en rente ontwikkeling

Locatie:

- omgevingsfactoren
- infrastructuur en parkeermogelijkheden
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken

Onroerende zaak:

- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- gebruiksmogelijkheden
- zakelijke en andere lasten

De waarderingsmethoden worden gebruikt voor de waardebepaling in de rekenmodellen die onderdeel uitmaken van dit rapport.

Highest and Best Use

De marktwaarde van een object is een weerspiegeling van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (HaBU) binnen de fysieke, wettelijke en financiële mogelijkheden op de waardepeildatum. Het object en de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen, voldoet het (voorgenomen) gebruik per waardepeildatum aan die weerspiegeling.

Toelichting op de gehanteerde rendementen

De waardering is tot stand gekomen op basis van de huurwaardekapitalisatie methode in combinatie met de DCF waarderingsmethodiek. De ruimten binnen het object zijn van een huurwaarde voorzien welke afhankelijk is van de gebruiksmogelijkheden, aard en omvang. De kapitalisatiefactor is bepaald afhankelijk van de aard en omvang van het object. Hiertoe hebben wij het Netto aanvangsrendement ingeschat op 6,15 %. Dit aanvangsrendement weerspiegelt een balans tussen de goede centrumlocatie, de verbeterde duurzaamheid o.b.v. de verduurzaming naar label A en de huidige marktomstandigheden.

Bij toepassing van zowel de NAR als de DCF methodiek zijn de huurwaarden gecorrigeerd met de jaarlijkse exploitatiekosten. Ten behoeve van de DCF methodiek is het jaarlijkse gewenst gemiddeld rendement ingeschat op 7,5 %. Deze is opgebouwd als volgt:

Risico vrij rendement 3 %

Vastgoed sectoropslag 2%

Object opslag 2,5 %

De objectopslag is als gemiddeld aangemerkt, omdat het object op een centrumlocatie ligt, en na verduurzaming beschikt over label A, met hierdoor een goede verhuurbaarheid en zonder uitzonderlijke risico's.

De exit yield (NAR einde beschouwingsperiode) is vastgesteld op 7,25%, wat hoger ligt dan de NAR bij aanvang. Deze opslag is toegepast om de toenemende onzekerheid richting het einde van de beschouwingsperiode te reflecteren. Factoren zoals mogelijke veroudering van het object, veranderende marktomstandigheden en het risico op hogere leegstand spelen hierbij een rol. Er is in de waardering uitgegaan van regulier instandhoudingsonderhoud, waardoor de opslag beperkt blijft tot een marktconforme marge.

9.3 Schattingszekerheid

Er kunnen zich per sector nog verschillende effecten manifesteren met een wat grotere onzekerheid dan gebruikelijk. Niettemin functioneren sommige vastgoedmarkten op de waardepeildatum voldoende met transacties en relevant marktbewijs om een waarde opinie te formuleren. Als op een later moment de omstandigheden wijzigen dan kan een hertaxatie wenselijk zijn.

9.4 Back test

BrandtWaltmann Taxaties heeft niet eerder een taxatie verricht van het onderhavige object.

10 MARKTWAARDE

Rekening houdend met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, de genoemde overwegingen, de bijbehorende berekeningen evenals de diverse marktcomponenten, wordt het object per 14 juli 2025 getaxeerd op:

Marktwaaarde

€ 2.100.000,00 k.k.

Zegge: twee miljoen éénhonderdduizend euro

Conceptbeheer

Opdrachtgever heeft één keer een conceptversie van dit taxatierapport ontvangen. De waarde van de taxatie is ten opzichte van de conceptversie(s) niet gewijzigd.

Utrecht, 19 september 2025

5.1.2.e

BrandtWaltmann Taxaties

5.1.2.e

Register Taxateur o.g.

RT761213774

5.1.2.e

BrandtWaltmann Taxaties

5.1.2.e

Register Taxateur o.g.

RT400343315

5.1.2.e

BrandtWaltmann Taxaties

5.1.2.e

Register Taxateur o.g.

RT426574720

11 VOORWAARDEN TAXATIE

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden:

Valuta

Alle bedragen zijn uitgedrukt in Euro's (€), tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

Waardepeildatum

De taxatie is verricht naar het prijspeil van de waardepeildatum. Indien de waardepeildatum in de tijd anders is dan de datum van opname van het object, en/of de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object, wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Eigendom

- Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek, beslagen en/of inschrijvingen daarvan.
- Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, zoals kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen, blijken tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
- Kwalitatieve rechten en/of verplichtingen blijven buiten beschouwing, tenzij anders is vermeld in dit rapport.
- Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

Premies, retributies en andere voordelen

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

- In deze taxatie zijn geen (mogelijke) specifieke voordelen tot uiting gebracht, die bepaalde eigenaren/gebruikers met een bijzonder belang zouden kunnen genieten.

Publiekrechtelijke bepalingen en plaatselijke voorschriften

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

Milieu

- Tenzij anders is vermeld, wordt bij de waardering ervan uitgegaan dat de grond vrij is van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel op korte of langere termijn aantasten.
- Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekend niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf “Milieu” onverminderd van toepassing.

Onderbouwing van de waarde

Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in dit rapport uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Fiscale wetgeving

- In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of de inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscalist te raadplegen inzake de fiscaliteiten die samenhangen met de getaxeerde onroerende zaak.
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt. Bedragen met betrekking tot wooneenheden zijn inclusief BTW.

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

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Onvoorziene omstandigheden

Onvoorziene macro-economische veranderingen kunnen plotselinge gevolgen hebben voor vastgoedmarkten. Indien de waardepeildatum samenvalt met de onmiddellijke nasleep van een dergelijke gebeurtenis, kunnen de gegevens waarop de taxatie is gebaseerd, onvolledig of inconsistent zijn, met gevolgen voor de zekerheid die aan de taxatie ontleend kan worden.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

Aansprakelijkheid

Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt door ons geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij daartoe schriftelijke toestemming is verleend. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebepaling. Het rapport is met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest. Wij zijn niet aansprakelijk voor tekortkomingen van derden die door ons dan wel door opdrachtgever zijn ingeschakeld bij de uitvoering van de opdracht. Met betrekking tot deze taxatie zijn wij aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe wij op basis van onze afgesloten beroepsaansprakelijkheid verzekering zijn verzekerd, dan wel maximaal het bedrag waartoe onze verzekeraar bereidt of krachtens gerechtelijk vonnis gehouden is, uit te keren. Elke aanspraak tot schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht, tenzij binnen die periode de aanspraak tot schadevergoeding bij de bevoegde rechter aanhangig is gemaakt. Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van BrandtWaltmann Taxaties.

GERAADPLEEGDE INFORMATIE

Informatie	Geraadpleegd			Bron	Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	Openbaar	
Koopovereenkomst	☐	☐	☒		
Leveringsakte	☒	☐	☐	Openbaar	
Splitsingsakte	☐	☐	☒		
Erfpachtake	☐	☐	☒		
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒		
Huuroverzicht	☐	☐	☒		
Huurovereenkomst(en)	☐	☐	☒		
Allonge(s), side letter(s)	☐	☐	☒		
(Bouw)tekening(en)	☒	☐	☐	Opdrachtgever	
Meetcertificaat NEN 2580	☒	☐	☐	Opdrachtgever	
Bodemrapport(en)	☐	☒	☐		niet verstrekt
Asbestinventarisatie	☐	☐	☒		
Bouwkundige rapportage	☐	☐	☒		
Onderhoudsrapportages	☐	☐	☒		
Energie label	☒	☐	☐	Opdrachtgever	
Bestemmingsplan	☒	☐	☐	Openbaar	
Omgevingsrapport	☒	☐	☐	Openbaar	
WOZ-beschikking	☐	☐	☒		
VVE stukken	☐	☐	☒		
WWS punten	☐	☐	☒		
Vergunningen	☐	☐	☒		

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

Waardepeildatum 14 juli 2025

Kenmerk Taxatie Emmastraat 15 (1211 NE) te Hilversum



12 INFORMATIEBRONNEN

- Kadaster
- Gemeentelijke overheid via ruimtelijkeplannen.nl
- Bodemloket.nl en provincie
- Funda
- NVM
- Eigen research en archief

Waardepeildatum

14 juli 2025

Kenmerk

Taxatie Emmastraat 15 (1211 NE) te Hilversum



13 BIJLAGEN

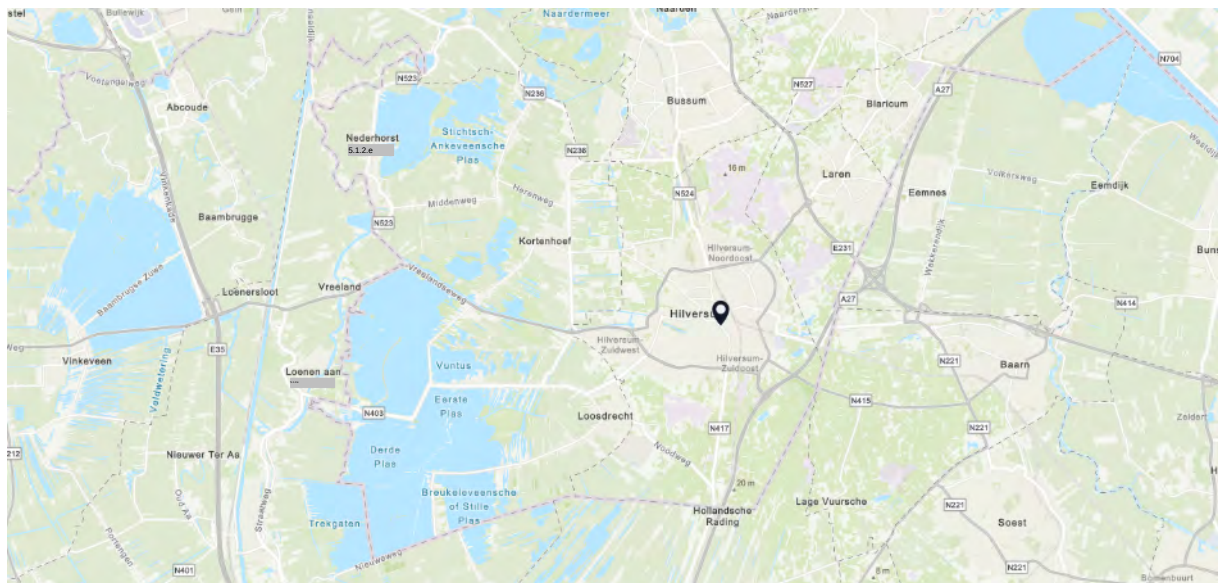
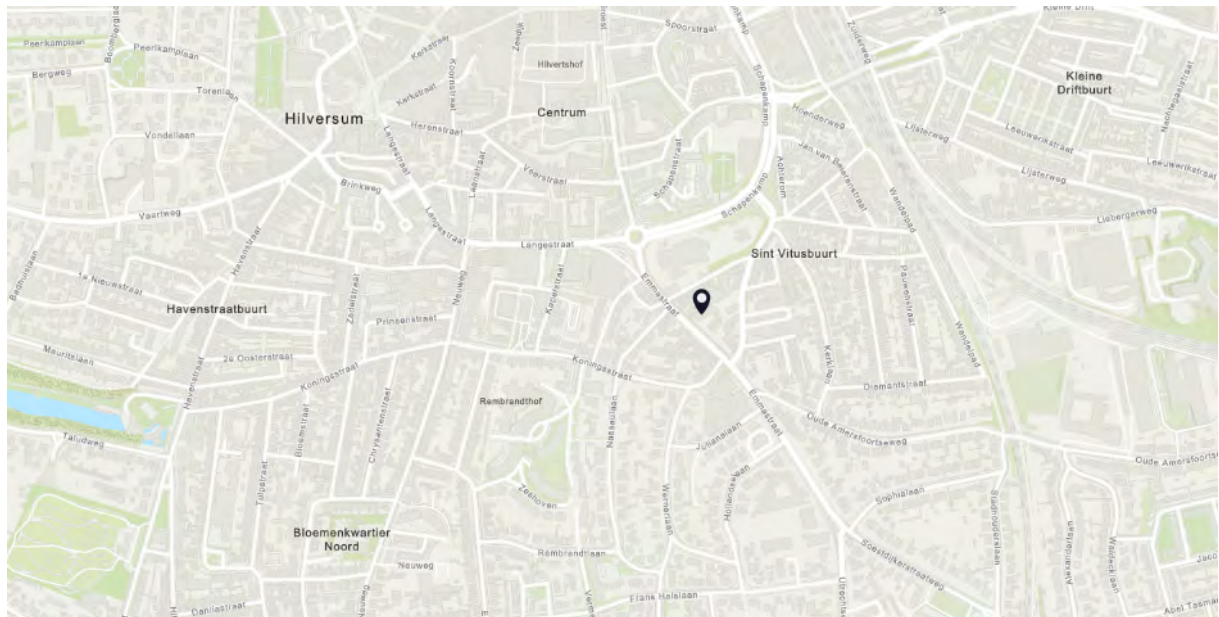
1. locatie
2. fotopresentatie
3. waarde grondslagen
4. kadastrale informatie
5. meetstaat
6. bestemmingsplaninformatie
7. omgevingsrapport / bodemloket

Waardepeildatum

14 juli 2025

Kenmerk

Taxatie Emmastraat 15 (1211 NE) te Hilversum



Waardepeildatum

14 juli 2025

Kenmerk

Taxatie Emmastraat 15 (1211 NE) te Hilversum





Waardepeildatum

14 juli 2025

Kenmerk

Taxatie Emmastraat 15 (1211 NE) te Hilversum

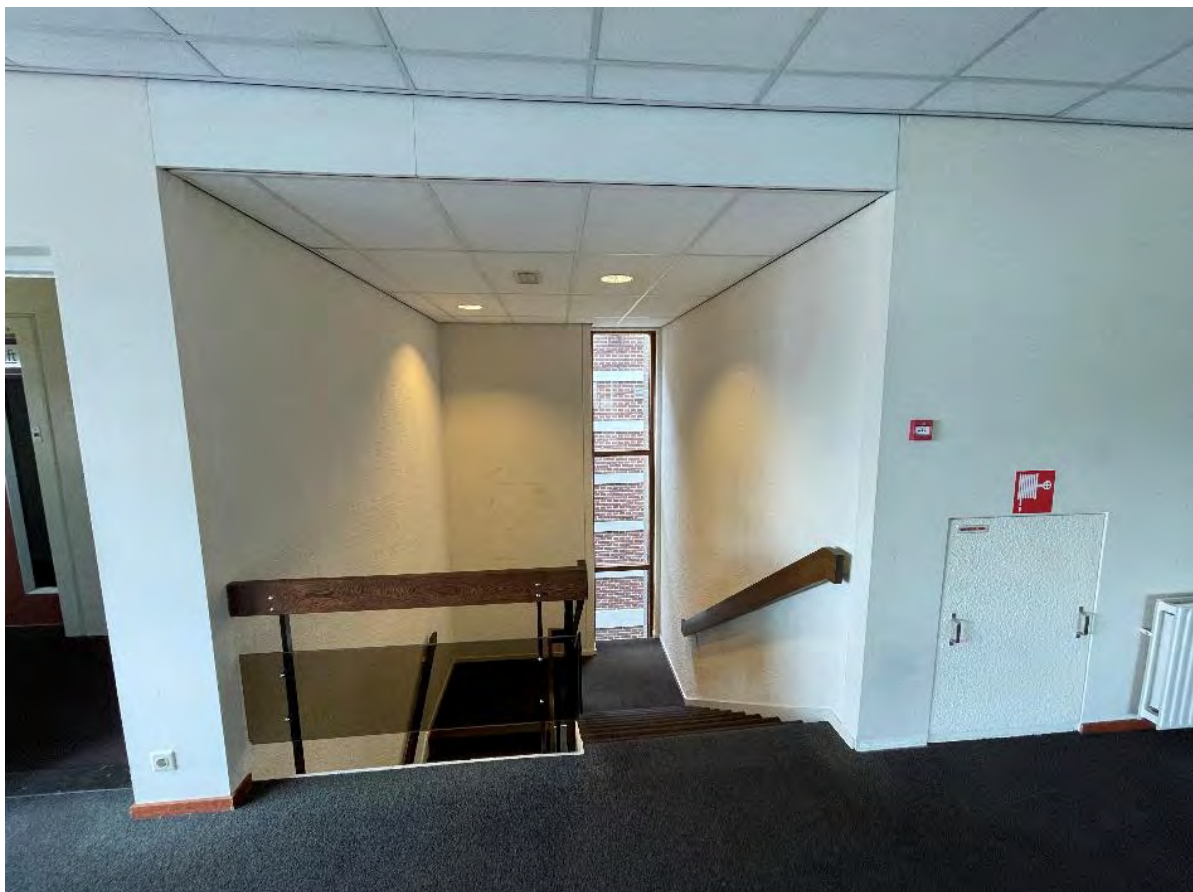
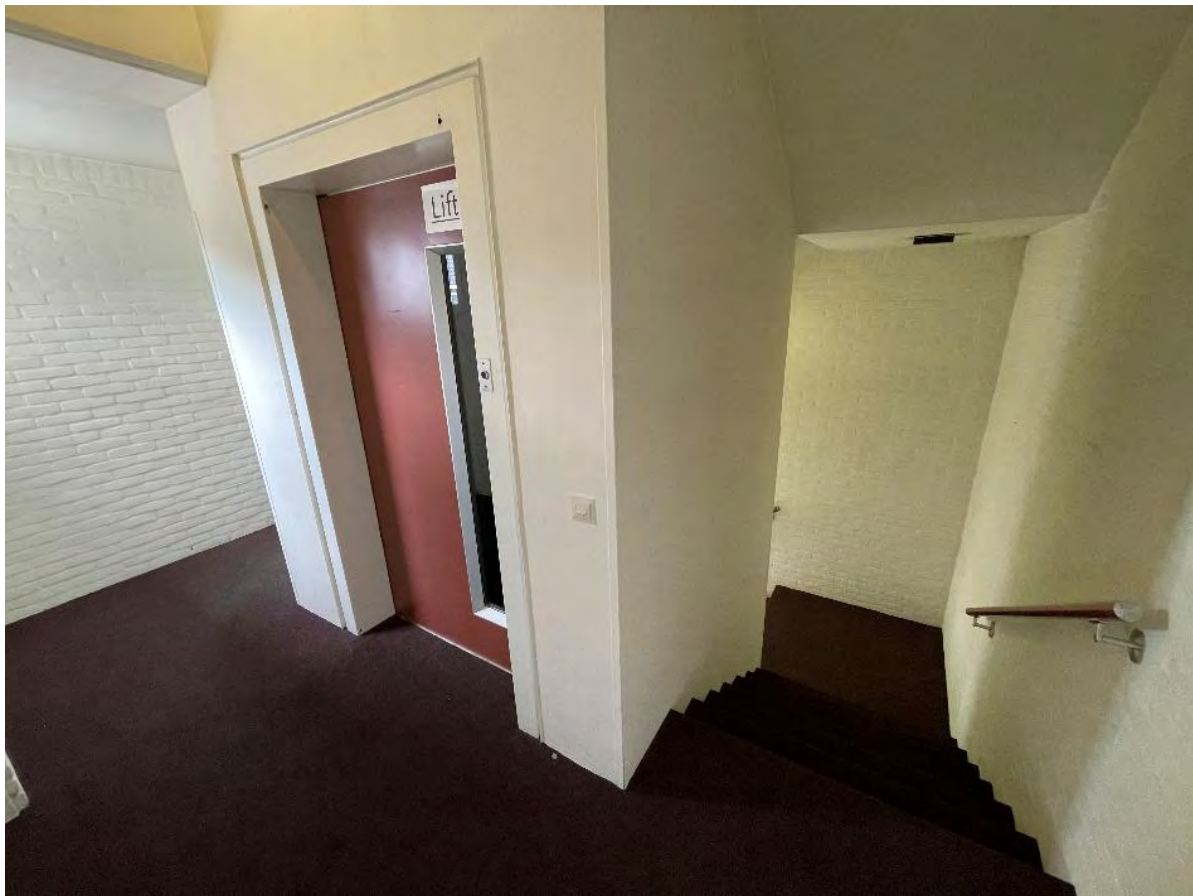


Waardepeildatum
Kenmerk

14 juli 2025
Taxatie Emmastraat 15 (1211 NE) te Hilversum







Waardepeildatum
Kenmerk

14 juli 2025
Taxatie Emmastraat 15 (1211 NE) te Hilversum













I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	103854708
Complex:	Hilversum - Emmastraat 15
Adres:	Emmastraat 15, 1211NE Hilversum
Eigenaar:	JP8 Holding B.V. & Walco Invest B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	1.378 m²
Energielabel:	

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1974
Monument:	Nee
Totaal BVO:	1.363 m²
VVO (m²):	1.195 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,14
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	10
Parkeerratio:	1:120

Waardering

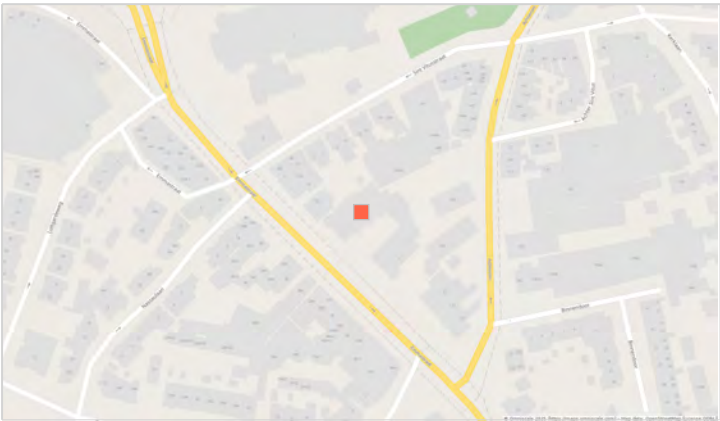
Opdrachtgever:	Gemeente Hilversum
Contactpersoon:	5.1.2.e
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	5.1.2.e RT
Waardepeildatum:	maandag 14 juli 2025
Marktwaaarde per m²:	€ 1.746

Het object is per 14-07-2025 getaxeerd op:

EUR 2.100.000

Marktwaaarde kosten koper

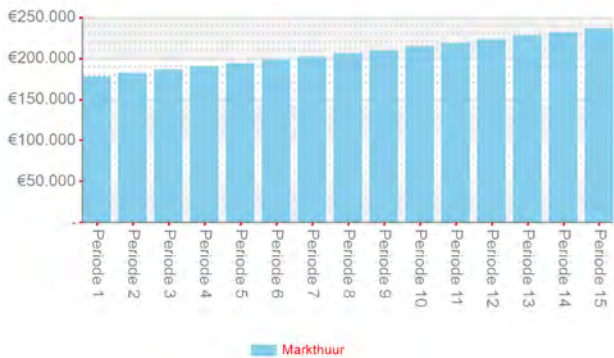
Locatie



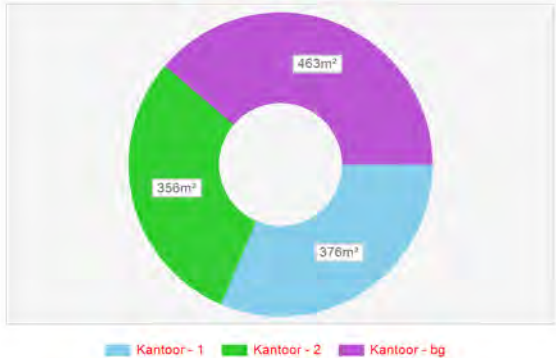
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 174.810
Theoretische huur:	€ 174.810
Netto markt/herz. huur:	€ 155.863
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	10,8 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	8,4 %



DCF rapportage

Emmastraat 15, 1211NE Hilversum

Waarde op: 14-7-2025 | Taxateur: 5.1.2.e RT

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	177.413	182.202	186.392	190.307	194.113	197.995	201.955	205.994	210.114	214.316	218.603	222.975	227.434	231.983	236.622
Bruto huurinkomsten	177.413	182.202	186.392	190.307	194.113	197.995	201.955	205.994	210.114	214.316	218.603	222.975	227.434	231.983	236.622
OZB	-5.597	-5.748	-5.880	-6.004	-6.124	-6.246	-6.371	-6.499	-6.629	-6.761	-6.896	-7.034	-7.175	-7.319	-7.465
Rioolbelasting	-208	-214	-219	-224	-228	-233	-237	-242	-247	-252	-257	-262	-267	-272	-278
Waterschapslasten	-354	-364	-372	-380	-388	-396	-403	-411	-420	-428	-437	-445	-454	-463	-473
Verzekering (incl. belasting)	-2.082	-2.153	-2.215	-2.273	-2.330	-2.388	-2.447	-2.509	-2.571	-2.636	-2.702	-2.769	-2.838	-2.909	-2.982
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-8.242	-8.479	-8.686	-8.880	-9.069	-9.262	-9.459	-9.661	-9.867	-10.077	-10.291	-10.511	-10.735	-10.964	-11.198
Onderhoud	-11.034	-11.406	-11.734	-12.042	-12.343	-12.652	-12.968	-13.292	-13.625	-13.965	-14.314	-14.672	-15.039	-15.415	-15.800
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-11.034	-11.406	-11.734	-12.042	-12.343	-12.652	-12.968	-13.292	-13.625	-13.965	-14.314	-14.672	-15.039	-15.415	-15.800
Renovaties	-50.929	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-182.835	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-233.764	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	-75.627	162.317	165.972	169.384	172.700	176.081	179.527	183.041	186.623	190.274	193.997	197.792	201.660	205.604	209.624
NCW Kasstromen	-72.941	145.630	138.521	131.505	124.726	118.295	112.196	106.411	100.924	95.719	90.783	86.101	81.661	77.449	73.455

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 2.302.243
Marktwaarde KK	€ 2.080.654
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 2.100.000

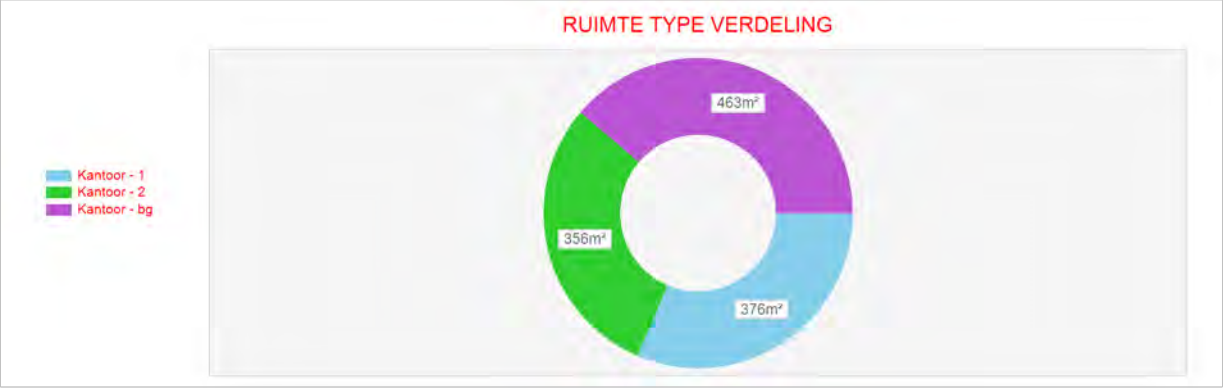
Disconteringsvoet	7,50 %
NCW Kasstroom	€ 1.410.434

Exit Yield	7,25 %
NCW Eindwaarde	€ 891.809

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Kantoor - bg	463,21	-	€ 140,00	37%	€ 64.849
Kantoor - 1	375,58	-	€ 140,00	30%	€ 52.581
Kantoor - 2	356,28	-	€ 140,00	29%	€ 49.879
Parkeren	-	10	€ 750,00	4%	€ 7.500
Totaal	1.195,07	10		100%	€ 174.810

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,79	4,6%	€ 8.114
Onderhoud	€ 9,06	6,2%	€ 10.833
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 15,85	10,8%	€ 18.947
Netto huurwaarde			€ 155.863
NAR % von			6,15%
Marktwaarde von voor correcties			€ 2.534.362

Contante waarde correcties	
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 49.120
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-€ 176.341
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-€ 225.462
Marktwaarde von	€ 2.308.901
Verwervingskosten	€ 222.230
Marktwaarde kk	€ 2.086.670
Marktwaarde kk afgerond	€ 2.100.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 174.810	€ 155.863	7,57%	6,75%	13,2
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 174.810				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,38%
IRR	7,50%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.746

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,50%



Kadastrale gegevens

Emmastraat 15, 1211NE Hilversum
Waarde op: 14-7-2025 | 5.1.2.e

Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Hilversum	N	4145		-	-	100,00%	
Hilversum	N	7040		-	-	100,00%	
Hilversum	N	9604		-	-	100,00%	
Totaal					-		



Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 7

De vermelde referentietransacties geven een indruk van de waarde van vergelijkbare objecten die op basis van de locatie, bereikbaarheid en fysieke kenmerken zo goed mogelijk zijn uitgezocht voor de vergelijking met het getaxeerde object. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitgangspunten in alle gevallen verschillen van het getaxeerde object. Deze referenties zijn toegevoegd ter indicatie en niet één op één vergelijkbaar.

De koopreferenties laten een gemiddelde bandbreedte zien tussen € 1.362,- per m² en € 2.359,- per m². In onderhavige waardering is een gemiddelde marktwaarde gehanteerd van € 1.746,- per m², hetgeen binnen de bandbreedte van de referenties is gelegen. Voor een gesegmenteerde onderverdeling wordt verwezen naar het bovenstaand 'Overzicht ruimtetypes' en de referenties.

Hoewel het Arenapark in Hilversum wordt beschouwd als een goede kantorenlocatie met een goede bereikbaarheid en voorzieningen, is met betrekking tot het getaxeerde object de centrumlocatie als waardevoller aangemerkt. Centrumlocaties bieden doorgaans een hogere mate van voorzieningen, zichtbaarheid en aantrekkelijkheid voor huurders, wat zich vertaalt in hogere prijzen.

Daarnaast is bij het getaxeerde object uitgegaan van een energielabel A. Dit is gunstig, maar sommige referentietransacties betreffen objecten met een aanzienlijk beter energielabel (bijvoorbeeld A++), wat een positief effect heeft op de marktwaarde van die objecten. Dit verschil in duurzaamheid en energieprestatie is meegewogen in de waardering.

De combinatie van een centrumlocatie en een energielabel A voor het getaxeerde object heeft geleid tot een waarde-inschatting die in verhouding staat tot de referentietransacties, waarbij rekening is gehouden met zowel de voordelen als de beperkingen van het object ten opzichte van de referenties.

Prijsontwikkeling

De transactieprijs van de referenties worden, indien van toepassing, geïndexeerd naar de waarde peildatum middels de prijsontwikkeling tool NVM Prijsontwikkeling. Het inschatten van de actuele waarde van het object gebeurt door middel van het doorrekenen van de historische transactieprijs naar de huidige waarde. Hiervoor wordt de gemiddelde prijsontwikkeling binnen de betreffende vastgoedcategorie gehanteerd. Afhankelijk van het aantal beschikbare transacties wordt het laagst betrouwbare schaalniveau toegepast.

Referentie type: koop | Adres: 's-Gravelandseweg 52 - 1217 ET Hilversum

Transactiedatum:	01-01-2022	Koopsom kk:	€ 2.069.000	
Adres:	's-Gravelandseweg 52	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.359,18	
Plaats:	Hilversum	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Kantoor	Eigendom:	Vol eigendom	
Bouwjaar:	1936	Energielabel:	Onbekend	
VVO (m ²) / stuks:	877			
Bron:	NVM			

Toelichting op deze referentie

Een karakteristiek en multifunctioneel kantoorgebouw, gelegen op de markante hoek van het Melkpad en de 's Gravelandseweg in Hilversum. Het pand, oorspronkelijk gebouwd in de periode 1938–1940 als studiocomplex voor de AVRO, beschikt over diverse kantoorunits en studioruimtes en combineert een rijke historie met functionele werkruimten.

De ruimtes worden opgeleverd in de bestaande staat en zijn voorzien van onder meer een cv-installatie, te openen ramen, verlichting, vloerbedekking en aanwezige data- en elektravoorzieningen. Het object is geschikt voor uiteenlopende kantoorfuncties en is prominent gesitueerd op een goed bereikbare zichtlocatie nabij het centrum van Hilversum.

De referentie is als goed vergelijkbaar beoordeeld op basis van meerdere aspecten. Zowel de locatie als het object zelf sluiten goed aan bij het getaxeerde pand. De ligging is vergelijkbaar qua bereikbaarheid en stedelijke context, en ook het gebruiksprofiel komt overeen.

Prijsontwikkeling

De transactieprijs van deze referentie is geïndexeerd naar de waarde peildatum middels de prijsontwikkeling tool NVM Prijsontwikkeling. Deze berekenmethode neemt de transactieprijs van dit object als basis en indexeert deze prijs naar de huidige waarde, gebruikmakend van de prijsontwikkeling van het specifieke marktsegment waartoe dit object behoort. Ten opzichte van transactiedatum, transactieprijs € 1.850.000,- is de waarde met circa 12% gestegen naar € 2.069.000,-. De waarde op basis van de prijsontwikkeling is in deze referentie opgenomen.

Referentie type: koop | Adres: Marathon 6 - 1213 PK Hilversum

Transactiedatum:	01-03-2025	Koopsom kk:	€ 4.086.000	
Adres:	Marathon 6	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.362,00	
Plaats:	Hilversum	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Kantoor	Eigendom:	Vol eigendom	
Bouwjaar:	1991	Energielabel:	A++	
VVO (m ²) / stuks:	3.000			
Bron:	NVM			

Toelichting op deze referentie

Een representatief kantoorgebouw van circa 3.000 m², gelegen op een prominente zichtlocatie op het Arenapark in Hilversum. Het gebouw, gebouwd in de jaren negentig, is verdeeld over zes verdiepingen met vloeroppervlakten variërend van circa 400 tot 460 m². Het object beschikt over een ruime entree en moderne kantoorruimten, en is geschikt voor uiteenlopende functies zoals kantoren, creatieve industrie, detailhandel en dienstverlening.

In vergelijking met de locatie van het getaxeerde in het centrum van Hilversum biedt het Arenapark minder directe toegang tot stedelijke voorzieningen zoals horeca en retail, echter beschikt dit object over een label A++ waar er voor het getaxeerde aansluiting is gezocht bij een scenario met label A. De locatie wordt beoordeeld als minder dan een centrumlocatie, maar dit object beschikt over een beter energielabel, waardoor het al met al beoordeeld kan worden als redelijk vergelijkbaar.

Prijsontwikkeling

De transactieprijs van deze referentie is geïndexeerd naar de waarde peildatum middels de prijsontwikkeling tool NVM Prijsontwikkeling. Deze berekenmethode neemt de transactieprijs van dit object als basis en indexeert deze prijs naar de huidige waarde, gebruikmakend van de prijsontwikkeling van het specifieke marktsegment waartoe dit object behoort. Ten opzichte van transactiedatum, transactieprijs € 3.900.000,- is de waarde met circa 4,8% gestegen naar € 4.086.000,-. De waarde op basis van de prijsontwikkeling is in deze referentie opgenomen.

Referentie type: **koop** | Adres: **Marathon 4 - 1213 PJ Hilversum**

Transactiedatum:	01-05-2025	Koopsom kk:	€ 4.874.000
Adres:	Marathon 4	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.624,67
Plaats:	Hilversum	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Kantoor	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1991	Energielabel:	A++
VVO (m²) / stuks:	3.000		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Een representatief kantoorgebouw van circa 3.000 m², gelegen op een prominente zichtlocatie op het Arenapark in Hilversum. Het gebouw, gebouwd in de jaren negentig, is verdeeld over zes verdiepingen met vloeroppervlakten variërend van circa 400 tot 460 m². Het object beschikt over een ruime entree en moderne kantoorruimten, en is geschikt voor uiteenlopende functies zoals kantoren, creatieve industrie, detailhandel en dienstverlening.

In vergelijking met de locatie van het getaxeerde in het centrum van Hilversum biedt het Arenapark minder directe toegang tot stedelijke voorzieningen zoals horeca en retail, echter beschikt dit object over een label A++ waar er voor het getaxeerde aansluiting is gezocht bij een scenario met label A. De locatie wordt beoordeeld als minder dan een centrumlocatie, maar dit object beschikt over een beter energielabel, waardoor het al met al beoordeeld kan worden als redelijk vergelijkbaar.

Prijsontwikkeling

De transactieprijs van deze referentie is geïndexeerd naar de waarde peildatum middels de prijsontwikkeling tool NVM Prijsontwikkeling. Deze berekenmethodiek neemt de transactieprijs van dit object als basis en indexeert deze prijs naar de huidige waarde, gebruikmakend van de prijsontwikkeling van het specifieke marktsegment waartoe dit object behoort. Ten opzichte van transactiedatum, transactieprijs € 4.750.000,- is de waarde met circa 2,6% gestegen naar € 4.874.000,-. De waarde op basis van de prijsontwikkeling is in deze referentie opgenomen.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Lage Naarderweg 45 - 1217 GN Hilversum**

Transactiedatum:	01-07-2024	Koopsom kk:	€ 8.906.000
Adres:	Lage Naarderweg 45	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.389,39
Plaats:	Hilversum	Contracthuur p/jaar:	-
IPD-type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1925	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	6.410	Energielabel:	G
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Betreft een monumentaal gebouw bestaande uit twee bouwdelen. Het oudste deel, gebouwd in 1925, was oorspronkelijk het hoofdkantoor van de TROS. Voor die tijd deed het gebouw dienst als Christelijk Lyceum. Ruimten in het gebouw worden momenteel aangeboden via Funda. Na de aankoop door CVF, voortkomend uit deze transactie via Brainbay, is het pand gerenoveerd. Op basis van deze volgorde mag worden aangenomen dat het afwerkings- en opleverniveau pas na deze transactie is aangepakt. In de huidige opzet van het complex met een uitbreiding verzorgd door ZZDP architecten is in de oudbouw een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd welke een inspirerende werkplek biedt voor tal van organisaties.

Hoewel de ligging van het pand vergelijkbaar is met het getaxeerde, is het energielabel beduidend slechter dan dat van het getaxeerde object met een label A. Door de monumentale status zijn verduurzamingsmaatregelen beperkt en complex, wat invloed heeft op de exploitatiekosten en toekomstbestendigheid.

Prijsontwikkeling

De transactieprijs van deze referentie is geïndexeerd naar de waarde peildatum middels de prijsontwikkeling tool NVM Prijsontwikkeling. Deze berekenmethodiek neemt de transactieprijs van dit object als basis en indexeert deze prijs naar de huidige waarde, gebruikmakend van de prijsontwikkeling van het specifieke marktsegment waartoe dit object behoort. Ten opzichte van transactiedatum, transactieprijs € 3.900.000,- is de waarde met circa 4,8% gestegen naar € 4.086.000,-. De waarde op basis van de prijsontwikkeling is in deze referentie opgenomen.

Referentie type: **koop** | Adres: **Vaartweg 168 - 1217 SZ Hilversum**

Transactiedatum:	17-04-2023	Koopsom kk:	€ 965.000
Adres:	Vaartweg 168	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.681,18
Plaats:	Hilversum	Perceeloppervlak:	615
IPD-type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1903	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	574	Energielabel:	A++
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Een representatieve kantoorvilla met een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 574 m², gelegen op een uitstekende locatie aan een belangrijke uitvalsweg richting zowel het centrum als de ring van Hilversum. Het object is omringd door een verzorgde, royale tuin en beschikt over een eigen parkeerterrein met ruimte voor circa 8 auto's.

De kantoorruimte is verdeeld over de begane grond (circa 324 m²), eerste verdieping (circa 115 m²), tweede verdieping (circa 81 m²) en een kelder (circa 54 m²). De villa wordt opgeleverd in de huidige staat en is voorzien van diverse faciliteiten, waaronder een cv-installatie, systeemplafond met verlichting, intercom, alarminstallatie, brandmeldsysteem, toiletgroep, dubbele beglazing en databekabeling. Het object biedt een representatieve en functionele werkomgeving op een goed bereikbare locatie.

De referentie is over het algemeen goed vergelijkbaar met het getaxeerde object. Het energielabel is beter dan van het getaxeerde, de ligging en bereikbaarheid daarentegen is beoordeeld als minder gunstig dan de locatie van het getaxeerde in het centrum, wat de aantrekkelijkheid voor bepaalde gebruikersgroepen kan beperken.

Prijsontwikkeling

De transactieprijs van deze referentie is geïndexeerd naar de waarde peildatum middels de prijsontwikkeling tool NVM Prijsontwikkeling. Deze berekenmethodiek neemt de transactieprijs van dit object als basis en indexeert deze prijs naar de huidige waarde, gebruikmakend van de prijsontwikkeling van het specifieke marktsegment waartoe dit object behoort. Ten opzichte van transactiedatum, transactieprijs € 850.000,- is de waarde met circa 13% gestegen naar € 965.000,-. De waarde op basis van de prijsontwikkeling is in deze referentie opgenomen.

Referentie type: **koop** | Adres: **Regentesselaan 20 - 1217 EG Hilversum**

Transactiedatum:	20-06-2022	Koopsom kk:	€ 1.607.000
Adres:	Regentesselaan 20	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.054,99
Plaats:	Hilversum	Perceeloppervlak:	1.320
IPD-type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1911	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	782	Energielabel:	G
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Een karakteristieke en sfeervolle kantoorvilla met een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 782 m², gelegen in de vooroorlogse villawijk 'Trompenberg' in Hilversum. De villa, gebouwd rond 1911 als voormalig koetshuis van landhuis 'Eikenhoek', is gesitueerd in een groene en representatieve omgeving nabij het Nimrodpark.

Het object bestaat uit diverse kantoorruimten, vergaderfaciliteiten, magazijnen en buitenruimten, verdeeld over een kelder, parterre, eerste en tweede verdieping. Op de begane grond bevindt zich tevens een werkplaats/magazijn van circa 172 m². De villa beschikt over ruime parkeervoorzieningen op eigen terrein en biedt een prettige en representatieve werkomgeving in een monumentale setting.

De referentie is beoordeeld als minder goed vergelijkbaar met het getaxeerde object. Dit komt doordat de ligging van het getaxeerde pand in het centrum van Hilversum als aantrekkelijker wordt beschouwd, met betere bereikbaarheid en voorzieningen. Daarnaast is er voor het getaxeerde object aansluiting gezocht bij een label A, wat aanzienlijk beter is dan het energielabel G van de referentie.

Prijsontwikkeling
De transactieprijs van deze referentie is geïndexeerd naar de waarde peildatum middels de prijsontwikkeling tool NVM Prijsontwikkeling. Deze berekenmethodiek neemt de transactieprijs van dit object als basis en indexeert deze prijs naar de huidige waarde, gebruikmakend van de prijsontwikkeling van het specifieke marktsegment waartoe dit object behoort. Ten opzichte van transactiedatum, transactieprijs € 1.450.000,- is de waarde met circa 11% gestegen naar € 1.607.000,-. De waarde op basis van de prijsontwikkeling is in deze referentie opgenomen.

Referentie type: koop | Adres: Koninginneweg 4 - 1217 KX Hilversum

Transactiedatum:	22-03-2024	Koopsom kk:	€ 1.029.000
Adres:	Koninginneweg 4	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.259,49
Plaats:	Hilversum	Perceeloppervlak:	844
IPD-type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1980	Eigendom:	Vol eigendom
Parkeerplaatsen	12	Energielabel:	B
VVO (m²) / stuks:	817		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Een representatieve en karaktervolle kantoorvilla met een bruto vloeroppervlak van circa 817 m², gelegen op een prachtige locatie nabij het iconische raadhuis van Hilversum en het Dudokpark. Het pand, oorspronkelijk gebouwd rond 1900 en volledig gerenoveerd in 1998, combineert historische charme met moderne functionaliteit.

De villa is verdeeld over een kelder (circa 55 m²), begane grond (circa 475 m²), eerste verdieping (circa 158 m²) en tweede verdieping (circa 129 m²). De begane grond en eerste verdieping beschikken elk over een eigen opgang, wat het object geschikt maakt voor gesplitst gebruik. Op het eigen terrein zijn uitstekende parkeervoorzieningen aanwezig, met ruimte voor circa 12 auto's. Het geheel biedt een hoogwaardige werkomgeving op een centrale en representatieve locatie.

Dit object is beoordeeld als slechter vergelijkbaar met het getaxeerde pand, omdat het niet uitsluitend bestaat uit kantoorruimte. Het gebouw bevat ook een werkplaats / werkruimte, wat de functionaliteit en het gebruiksprofiel beïnvloedt. Hierdoor is de indeling minder representatief voor kantoorgebruik, wat zich vertaalt in een lagere mate van vergelijkbaarheid. Daarnaast is voor het getaxeerde uitgegaan van het scenario label A, wat een beter energielabel is dan het label B van dit referentieobject.

Prijsontwikkeling
De transactieprijs van deze referentie is geïndexeerd naar de waarde peildatum middels de prijsontwikkeling tool NVM Prijsontwikkeling. Deze berekenmethodiek neemt de transactieprijs van dit object als basis en indexeert deze prijs naar de huidige waarde, gebruikmakend van de prijsontwikkeling van het specifieke marktsegment waartoe dit object behoort. Ten opzichte van transactiedatum, transactieprijs € 925.000,- is de waarde met circa 11% gestegen naar € 1.029.000,-. De waarde op basis van de prijsontwikkeling is in deze referentie opgenomen.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 9

De vermelde referentietransacties geven een indruk van de waarde van vergelijkbare objecten die op basis van de locatie, bereikbaarheid en fysieke kenmerken zo goed mogelijk zijn uitgezocht voor de vergelijking met het getaxeerde object. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitgangspunten in alle gevallen verschillen van het getaxeerde object. Deze referenties zijn toegevoegd ter indicatie en niet één op één vergelijkbaar.

De huurreferenties laten een gemiddelde bandbreedte zien tussen € 115,- per m² en € 161,- per m². In onderhavige waardering is een gemiddelde markthuur gehanteerd van € 140,- per m², hetgeen binnen de bandbreedte van de referenties is gelegen. Voor een gesegmenteerde onderverdeling wordt verwezen naar het bovenstaand 'Overzicht ruimtetypes' en de referenties.

Hoewel het Arenapark in Hilversum wordt beschouwd als een goede kantorenlocatie met een goede bereikbaarheid en voorzieningen, is met betrekking tot het getaxeerde object de centrumlocatie als waardevoller aangemerkt. Centrumlocaties bieden doorgaans een hogere mate van voorzieningen, zichtbaarheid en aantrekkelijkheid voor huurders, wat zich vertaalt in hogere prijzen.

Daarnaast is bij het getaxeerde object uitgegaan van een energielabel A. Dit is gunstig, maar sommige referentietransacties betreffen objecten met een aanzienlijk beter energielabel (bijvoorbeeld A++), wat een positief effect heeft op de marktwaarde van die objecten. Dit verschil in duurzaamheid en energieprestatie is meegewogen in de waardering.

De combinatie van een centrumlocatie en een energielabel A voor het getaxeerde object heeft geleid tot een waarde-inschatting die in verhouding staat tot de referentietransacties, waarbij rekening is gehouden met zowel de voordelen als de beperkingen van het object ten opzichte van de referenties.

Bij de huurprijzen is geen indexering toegepast op basis van de prijsontwikkeling, aangezien het merendeel van de huurovereenkomsten langlopend is en de huurvoorwaarden doorgaans voor langere tijd zijn vastgelegd. Bij langlopende contracten is de huurprijs vaak ook een resultaat van onderhandelingen waarbij stabiliteit en voorspelbaarheid voor beide partijen belangrijker zijn dan het volgen van kortetermijnontwikkelingen in de markt.

Referentie type: **huurtransactie** | Larenseweg 123 - 1221 CL Hilversum

Transactiedatum:	09-01-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 158.244
Straat:	Larenseweg 123	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 149,99
IPD-type:	Kantoor	Einddatum contract:	1-5-2033
Bouwjaar:	1920	Looptijd contract in jr:	10
Totaal m ² of stuks:	1.055	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bron:	NVM	BTW belast:	Ja
		Energielabel:	A++++



Toelichting op deze referentie

Een gemeentelijk monumentaal pand, bekend als 'de oude Wybertjesfabriek', met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van circa 1.055 m², verdeeld over een souterrain, begane grond en eerste verdieping. Het gebouw combineert een representatieve en industriële uitstraling met ruime, vierkante kamers en hoge plafonds.

In 2020/2021 is het pand volledig gerenoveerd waarbij de industriële kenmerken zijn behouden en het gebouw gasloos is gemaakt met een A+++ energielabel. Hierdoor voldoet het aan de hoogste duurzaamheidsnormen en biedt het moderne voorzieningen die aansluiten bij de hedendaagse wensen van gebruikers.

Het gebouw ligt op een locatie met een rijke industriële historie aan de Larenseweg, waar in de afgelopen jaren meerdere transformaties plaatsvonden, waaronder de nabijgelegen 'Melkfabriek' die is omgevormd tot een multifunctioneel complex voor wonen, werken en leren.

Het vloeroppervlak is als volgt verdeeld: circa 360 m² in het souterrain (kantoor, kantine, archief), circa 345 m² kantoorruimte op de begane grond en circa 350 m² kantoorruimte op de eerste verdieping.

De referentie wordt beoordeeld als beter ten opzichte van het getaxeerde object, met name vanwege het energielabel A++++, dat aanzienlijk gunstiger is op het gebied van duurzaamheid en energieprestatie. De ligging van de referentie wordt echter als minder aantrekkelijk beoordeeld dan de ligging in het centrum van het getaxeerde. Al met al wordt de referentie in zijn geheel alsnog beoordeeld als beter door de recente renovatie en verduurzaming naar A++++.

Referentie type: **huurtransactie** | Marathon 2 - 1213 PH Hilversum

Transactiedatum:	07-12-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 176.175
Straat:	Marathon 2	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 135,00
IPD-type:	Kantoor	Einddatum contract:	16-12-2027
Bouwjaar:	2000	Looptijd contract in jr:	3
Totaal m ² of stuks:	1.305	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bron:	NVM	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	B



Toelichting op deze referentie

Het kantoorgebouw is gelegen op een zichtlocatie binnen het representatieve kantorenpark Arenapark in Hilversum. De bereikbaarheid is goed, met directe aansluiting op de A27, een bushalte naast het gebouw en NS-station Hilversum Sportpark op enkele minuten loopafstand. Deze ligging biedt een functionele en goed ontsloten werkomgeving binnen een professioneel bedrijvencluster.

Ten opzichte van de centrumlocatie van het getaxeerde object wordt de ligging van de referentie als minder aantrekkelijk beoordeeld, vanwege het ontbreken van directe toegang tot stedelijke voorzieningen zoals horeca, winkels en sociale functies. Het referentieobject beschikt echter over een slechter energielabel als het getaxeerde object.

Referentie type: huurtransactie | Olympia 2A(A) - 1213 NT Hilversum

Transactiedatum:	04-09-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 50.050
Straat:	Olympia 2A(A)	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 130,00
IPD-type:	Kantoor	Einddatum contract:	1-2-2025
Bouwjaar:	1997	Looptijd contract in jr:	0,4166667
Totaal m² of stuks:	385	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bron:	NVM	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A

**Toelichting op deze referentie**

Het kantoorpand aan Olympia 2 is gelegen aan de rand van het Arenapark in Hilversum. Het betreft een representatief gebouw met uitzicht, dat verkeert in verzorgde staat en is voorzien van diverse faciliteiten. De ruimte wordt turn-key opgeleverd en beschikt onder meer over scheidingswanden, dubbele toiletten en een royale pantry.

De locatie is goed bereikbaar met zowel openbaar vervoer als de auto. Binnen een straal van 500 meter bevinden zich een bushalte en een NS Intercitystation met verbindingen naar Hilversum centrum en Hilversum Sportpark. De ligging nabij de A27 draagt bij aan de goede bereikbaarheid per auto.

Ten opzichte van de centrumlocatie van het getaxeerde object wordt de ligging van de referentie als iets minder aantrekkelijk beoordeeld, vanwege het ontbreken van directe toegang tot stedelijke voorzieningen zoals horeca, winkels en sociale functies. Het referentieobject beschikt over hetzelfde energielabel als het getaxeerde object.

Referentie type: huurtransactie | Oude Amersfoortseweg 125 - 1212 AA Hilversum

Transactiedatum:	29-01-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 235.926
Straat:	Oude Amersfoortseweg 125	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 161,15
IPD-type:	Kantoor	Einddatum contract:	1-11-2035
Bouwjaar:	1982	Looptijd contract in jr:	10
Totaal m² of stuks:	1.464	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bron:	NVM	BTW belast:	Ja
		Energielabel:	A+++

**Toelichting op deze referentie**

Een hoogwaardig en centraal gelegen mixed-use complex nabij het centrum van Hilversum en het Mediapark. H-Park heeft een rijke historie en is oorspronkelijk gebouwd als fabriek van Beiersdorf (Nivea), later in gebruik geweest door de NOS en de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU).

In 2019 is het gebouw grootschalig gerenoveerd waarbij het historische gevelbeeld is gerestaureerd en twee gebouwen zijn verbonden via een glazen entree. Het complex omvat circa 11.000 m² kantoorruimte, circa 75 wooneenheden en circa 400 m² sportfaciliteiten. Alle installaties zijn vernieuwd en het gebouw beschikt over een energielabel A+++.

De referentie wordt beoordeeld als beter ten opzichte van het getaxeerde object, met name vanwege het energielabel A+++ , dat aanzienlijk gunstiger is op het gebied van duurzaamheid en energieprestatie.

Referentie type: huurtransactie | Arendstraat 35 - 1223 RE Hilversum

Transactiedatum:	26-05-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 90.875
Straat:	Arendstraat 35	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 125,00
IPD-type:	Kantoor	Einddatum contract:	1-6-2028
Bouwjaar:	1959	Looptijd contract in jr:	5
Totaal m² of stuks:	727	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bron:	NVM	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	C

**Toelichting op deze referentie**

Een modern ingerichte kantoorvloer van circa 727 m² (v.v.o.), gelegen op de eerste verdieping van het "Rotor Media" complex in Hilversum. Het gebouw, oorspronkelijk een fabrieksgebouw uit de jaren vijftig, is getransformeerd tot een modern kantoorcomplex dat met name bedrijven uit de creatieve sector en audiovisuele industrie huisvest.

Het complex is goed bereikbaar per auto via het centrum en de nabijgelegen rijkswegen A27 en A1. Openbaar vervoer is ook uitstekend geregeld, met meerdere buslijnen vanaf station Hilversum, waaronder een HOV-lijn richting de Arendstraat.

De referentie is beoordeeld als slechter vergelijkbaar met het getaxeerde object op basis van o.a. het energielabel. Dit referentieobject beschikt over label C, terwijl voor het getaxeerde is uitgegaan van label A. De ligging van de referentie is eveneens minder gunstig dan die van het getaxeerde object, dat zich in het centrum bevindt. De centrumligging biedt doorgaans betere voorzieningen en aantrekkelijkheid.

Referentie type: **huurtransactie** | Noordse Bosje 43 - 1211 BE Hilversum

Transactiedatum:	22-05-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 169.625
Straat:	Noordse Bosje 43	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 115,00
IPD-type:	Kantoor	Einddatum contract:	22-10-2024
Bouwjaar:	1965	Looptijd contract in jr:	0,42
Totaal m² of stuks:	1.475	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bron:	NVM	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	Onbekend



Toelichting op deze referentie
Een representatief kantoorgebouw gelegen in het centrum van Hilversum met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van circa 1.475 m², verdeeld over vier verdiepingen: kelder (archiefruimte), begane grond, eerste en tweede verdieping.

Het object is uitstekend gesitueerd op loopafstand van het NS-station Hilversum en het levendige winkelcentrum met diverse detailhandel en horeca. Tevens bevindt zich in de directe nabijheid de openbare parkeergarage "City Parking". De ligging aan de binnenring van Hilversum zorgt voor goede bereikbaarheid, met minder dan 10 autominuten naar de snelwegen A1 en A27.

Het pand wordt opgeleverd in de huidige staat en is voorzien van systeemplafonds met verlichting, pantry's en toiletgroepen op iedere verdieping, kabelgoten, zonwering aan de buitenzijde en vloerbedekking. De tweede verdieping beschikt bovendien over een ventilatiesysteem met topkoeling.

De referentie is beoordeeld als minder gunstig in vergelijking met het getaxeerde object, voornamelijk vanwege het ontbreken van een energielabel. Een energielabel geeft inzicht in de energieprestatie van een gebouw en speelt een steeds belangrijkere rol in de waardering en marktpositie van vastgoed. Het ontbreken van deze informatie zorgt voor onzekerheid bij potentiële kopers of huurders.

Referentie type: **huurtransactie** | Seinstraat 4 - 1223 DA Hilversum

Transactiedatum:	19-07-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 64.260
Straat:	Seinstraat 4	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 135,00
IPD-type:	Kantoor	Einddatum contract:	1-11-2029
Bouwjaar:	1960	Looptijd contract in jr:	5
Totaal m² of stuks:	476	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bron:	NVM	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A



Toelichting op deze referentie
Een modern en industrieel vormgegeven kantoorruimte, gelegen in het voormalig Philips Research Center 'Orion' aan de Seinstraat in Hilversum, nabij het buurtwinkelcentrum 'Seinhorst'. Het gebouw telt vier verdiepingen en huisvest diverse bedrijven.

De kantoorruimte wordt 'as-is' turnkey opgeleverd en is voorzien van een centrale entree met personenlift, systeemplafond met LED-verlichting, toiletgroepen, toegangscontrolesysteem en elektrische buitenzonwering. Verder beschikt het object over een kantineruimte met pantry, brandmeldinstallatie, bliksemgeleidingsinstallatie en gedeeltelijke videoregistratie van het buitenterrein.

De ruimtes zijn voorzien van draai-/kiepramen met isolatieglas, een luchtbehandelingsinstallatie met topkoeling, kabelgoten met elektra- en data-aansluitingen, en flexibele kamerindeling met systeemwanden. Vloerbedekking maakt het geheel compleet, waardoor het een representatieve en comfortabele werkomgeving biedt.

Ten opzichte van de centrumlocatie van het getaxeerde object wordt de ligging van de referentie als minder aantrekkelijk beoordeeld, vanwege het ontbreken van directe toegang tot stedelijke voorzieningen zoals horeca, winkels en sociale functies. Het referentieobject beschikt over hetzelfde energielabel als het getaxeerde object.

Referentie type: **huurtransactie** | Marathon 9E(E) - 1213 PE Hilversum

Transactiedatum:	17-08-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 53.460
Straat:	Marathon 9E(E)	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 135,00
IPD-type:	Kantoor	Einddatum contract:	1-1-2029
Bouwjaar:	2010	Looptijd contract in jr:	5
Totaal m² of stuks:	396	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bron:	NVM	BTW belast:	Ja
		Energielabel:	A



Toelichting op deze referentie
Het kantoorgebouw aan Marathon 9 is gelegen op een zichtlocatie aan de rand van het Arenapark in Hilversum. Het gebouw beschikt over een gerenoveerde entree en wordt in casco staat aangeboden.

De entree en het buitenterrein zijn recentelijk gerenoveerd met duurzame materialen en een ontwerp dat voorziet in daglichttoetreding en sociale ontmoetingsplekken. Daarnaast is een gemeenschappelijke vergaderruimte opgenomen in het ontwerp, passend bij de huidige eisen aan moderne kantooromgevingen.

Ten opzichte van de centrumlocatie van het getaxeerde object wordt de ligging van de referentie als minder aantrekkelijk beoordeeld, vanwege het ontbreken van directe toegang tot stedelijke voorzieningen zoals horeca, winkels en sociale functies. Het referentieobject beschikt over hetzelfde energielabel als het getaxeerde object.

Transactiedatum:	01-01-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 89.100
Straat:	Frits Spitsstraat 3	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 165,00
IPD-type:	Kantoor	Einddatum contract:	1-2-2027
Bouwjaar:	1966	Looptijd contract in jr:	2
Totaal m² of stuks:	540	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bron:	NVM	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A+



Toelichting op deze referentie

Het Muziekpaviljoen is een iconisch en monumentaal gebouw op het Media Park in Hilversum, ontworpen door architect Piet Elling en gebouwd in 1965. Het gebouw is wit van kleur en heeft de vorm van een stemvork, met een groen gazon rondom. Gelegen direct bij de hoofdentree van het Media Park, vormt het samen met Beeld & Geluid een herkenbaar aanzicht van het terrein. Het pand is volledig gerenoveerd en wordt momenteel gebruikt door onder andere EMG en Make-A-Wish Nederland. De locatie is centraal en goed bereikbaar, met station Hilversum Media Park op circa 600 meter afstand en directe verbindingen per trein en bus. Ook met de auto is het object goed bereikbaar via de A1 en A27. De Frits Spitsstraat 3 ligt op ongeveer vier minuten fietsen van station Hilversum.

Het gebouw beschikt over energielabel A+, wat gunstig is in vergelijking met het scenario voor energielabel A van het getaxeerde object. De combinatie van de hoogwaardige verduurzaming en de directe ligging bij een herkenningspunt binnen het Media Park maakt dat deze referentie wordt beoordeeld als beter en de locatie als aantrekkelijker wordt beoordeeld.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hilversum

N

9604

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 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.

kadaster





BETREFT

Hilversum N 4145

UW REFERENTIE

Bog

GELEVERD OP

14-07-2025 - 16:25

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11210024479

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-07-2025 - 14:24

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-07-2025 - 14:24

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Hilversum N 4145](#)

Kadastrale objectidentificatie: 013040414570000

Kadastrale grootte 7 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 140876 - 470380**Omschrijving** Perceel grond - gebruik onbekend**Koopsom** € 1.150.000

Met meer onroerend goed verkregen

Koopjaar 2025

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening Erfdienstbaarheid**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 15182/56 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 16-07-1998

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 91536/175](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-07-2025 om 13:06

Naam gerechtigde [JP8 Holding B.V.](#)**Adres** Wernerlaan 10
1213 AT HILVERSUM



BETREFT

Hilversum N 4145

UW REFERENTIE

Bog

GELEVERD OP

14-07-2025 - 16:25

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11210024479

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-07-2025 - 14:24

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-07-2025 - 14:24

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel UTRECHT

KvK-nummer 72233907 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 91536/175](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-07-2025 om 13:06

Naam gerechtigde [Walco Invest B.V.](#)

Adres Nieuwe Havenweg 5
1216 BG HILVERSUM

Statutaire zetel GEMEENTE HILVERSUM

KvK-nummer 81904843 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Hilversum N 7040	
UW REFERENTIE	
ID BOG	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
10-07-2025 - 11:03	S11209739214
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-07-2025 - 14:59	09-07-2025 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hilversum N 7040 Kadastrale objectidentificatie: 013040704070000
Locatie	Emmastraat 15 1211 NE Hilversum Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0402010001605386
Kadastrale grootte	786 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	140811 - 470354
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
Koopsom	€ 1.150.000 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 91536/175 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	01-07-2025 om 13:06
Naam gerechtigde	JP8 Holding B.V.
Adres	Wernerlaan 10 5.1.2.e



BETREFT

Hilversum N 7040

UW REFERENTIE

ID BOG

GELEVERD OP

10-07-2025 - 11:03

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11209739214

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

09-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

09-07-2025 - 14:59

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel UTRECHT

KvK-nummer 72233907 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 91536/175](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-07-2025 om 13:06

Naam gerechtigde [Walco Invest B.V.](#)

Adres Nieuwe Havenweg 5
1216 BG HILVERSUM

Statutaire zetel GEMEENTE HILVERSUM

KvK-nummer 81904843 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Hilversum N 9604

UW REFERENTIE

Bog

GELEVERD OP

14-07-2025 - 16:25

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11210024610

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-07-2025 - 14:25

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-07-2025 - 14:25

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Hilversum N 9604](#)

Kadastrale objectidentificatie: 013040960470000

Kadastrale grootte 585 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 140861 - 470381**Omschrijving** Perceel grond - gebruik onbekend**Koopsom** € 1.150.000

Met meer onroerend goed verkregen

Koopjaar 2025**Ontstaan uit** [Hilversum N 8096](#)

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening Erfdienstbaarheid**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 70646/66](#)

Ingeschreven op 08-05-2017 om 14:37

Overige aantekening Erfdienstbaarheid**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 70646/63](#)

Ingeschreven op 08-05-2017 om 14:37

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)**Aandeel** 1/2



BETREFT

Hilversum N 9604

UW REFERENTIE

Bog

GELEVERD OP

14-07-2025 - 16:25

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11210024610

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-07-2025 - 14:25

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-07-2025 - 14:25

BLAD

2 van 2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 91536/175](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-07-2025 om 13:06

Naam gerechtigde [JP8 Holding B.V.](#)

Adres Wernerlaan 10
1213 AT HILVERSUM

Statutaire zetel UTRECHT

KvK-nummer 72233907 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 91536/175](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-07-2025 om 13:06

Naam gerechtigde [Walco Invest B.V.](#)

Adres Nieuwe Havenweg 5
1216 BG HILVERSUM

Statutaire zetel GEMEENTE HILVERSUM

KvK-nummer 81904843 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

03 + 04

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster
en de openbare registers.

14192

24

91

Amsterdam

29-APR-1997

14:21

met 2
zonder 6
vervolgblad(en)

Aantekeningen:

Z. Klaasse

Kadaster

33-01-001

D: 00000399

S: 1610002319

1421

AKTE VAN LEVERING

Heden, negentwintig april -----
negentienhonderd zevenennegentig, verscheen voor mij, ----
Mr LOUIS DAVINA, notaris ter standplaats Hilversum: -----
de heer ^{5.1.2.e} ----- directeur, wonende te Laren, --
^{5.1.2.e} -----), geboren te -----
^{5.1.2.e} -----
paspoort nummer ^{5.1.2.e} ----- en ^{5.1.2.e} -----
^{5.1.2.e} -----

ten deze handelende als rechtsgeldig vertegenwoordigings-
bevoegd directeur van de te Hilversum gevestigde besloten
vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid: -----

1. **Handelmaatschappij De Vijver B.V.**, kantoorhoudende ----
te 1251 EH Laren, Hart Nibbriglaan 6 (Postadres: -----
Postbus 159, 1250 AD Laren), ingeschreven in het -----
Handelsregister van de Kamer van Koophandel en -----
Fabrieken voor Gooiland te Hilversum onder nummer ----
19715; -----
genoemde vennootschap, hierna te noemen: verkoopster; -
2. **Veenend Beheer B.V.**, kantoorhoudende te 1251 EH Laren,
Hart Nibbriglaan 6, ingeschreven in het Handelsregister
van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooiland
te Hilversum onder nummer 24349. -----
genoemde vennootschap, hierna te noemen: koopster. ----

De comparant verklaarde: -----
--- **OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN EIGENDOMSVERKRIJGING** ---
Verkoopster heeft blijkens een met koopster aangegane ----
overeenkomst van verkoop en koop verkocht en op grond ----
daarvan levert de comparant, handelend in zijn sub 1 ----
gemelde hoedanigheid, aan koopster, die heeft gekocht en -
voor wie de comparant, handelend in zijn sub 2 gemelde ---
hoedanigheid, bij deze aanvaardt: -----

een perceel grond met kantoorgebouw, bestaande uit drie
verdiepingen, gelegen te Hilversum aan de -----
Emmastraat 15 (postcode 1211 NE), kadastraal bekend ---
gemeente Hilversum, sectie N nummer 7040, groot zeven -
are zesentachtig centiare (7.86 are); -----

hierna te noemen: het verkochte; -----
welk registergoed door verkoopster in eigendom werd ver- -
kregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van
het Kadaster en Openbare Registers te Amsterdam op zes ---
juli negentienhonderd negenenzeventig in register -----
Hypotheek 4, deel 6209 nummer 10 van het afschrift ener -
akte van transport - houdende kwijting voor de betaling --
van de koopsom en afstand van de rechten om ontbinding van
de overeenkomst te vorderen - op zesentwintig juni -----

Hyp. 4

negentienhonderd negenenzeventig voor J.M.A.B. Lijdsman, -
notaris ter standplaats Hilversum, verleden. -----

----- GEBRUIK -----

De koopster is voornemens het verkochte te gaan gebruiken
als verhuurde kantoorruimte. -----

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft -----
verkoopster meegedeeld dat het haar niet bekend is dat dit
gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is
toegestaan. -----

----- KOOPSOM/KWIJTING -----

De koopsom bedraagt -----
eenmiljoen tweehonderdduizend gulden (f 1.200.000,00), ---
welke koopsom door koopster is voldaan door storting op --
een rekening bij de notaris. -----

De comparant, handelend in zijn sub 1 gemelde -----
hoedanigheid, verleent koopster bij deze kwijting. -----

----- KOSTEN -----

De kosten, rechten en belastingen, waaronder begrepen de -
overdrachtsbelasting ad tweeënzeventigduizend gulden ----
(f. 72.000,00) zijn voor rekening van koopster. -----

----- ALGEMENE BEPALINGEN -----

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aange-
gaan onder de volgende bepalingen: -----

Artikel 1. -----

Verkoopster staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en
eigendomsoverdracht. -----

Artikel 2. -----

Verkoopster is verplicht koopster eigendom te leveren, die
onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met: -----

a. beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, ----
echter met inachtneming van het hierna onder artikel 8
bepaalde; -----

voor zoveel nodig geven partijen bij deze volmacht aan
de notaris en ieder van zijn medewerkers om namens hen
afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze -
thans nog ten laste van anderen dan koopster mochten --
zijn ingeschreven op het verkochte; -----

b. kwalitatieve verplichtingen/bijzondere bepalingen; ----

c. beperkte rechten, behoudens erfdiensbaarheden, van ---
welke de aan verkoopster bekende hierna zullen worden -
vermeld; -----

d. andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders -
dan hierna vermeld. -----

Artikel 3. -----

Indien de opgegeven maat of grootte van het verkochte of -
verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig -
is, ontleent geen van partijen daaraan rechten. -----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Dit lijdt ten opzichte van koopster uitzondering indien en voorzover de desbetreffende opgave door verkoopster niet - te goeder trouw is geschied. -----

Artikel 4. -----

Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond. Het voortgezet gebruik van verkoopster vanaf voormeld ---- tijdstip tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het ---- verkochte. -----

Artikel 5. -----

Het verkochte wordt op heden in eigendom afgeleverd aan -- koopster onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), welke aan de koper genoegzaam bekend zijn. ---- Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt koopster het risico van het verkochte. -----

Artikel 6. -----

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van -- heden voor rekening van koopster. -----

Artikel 7. -----

- a. De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen -- en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het -- Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoopster deze in haar bezit had, aan koopster afgegeven. -----
- b. Alle aanspraken en rechten die verkoopster ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden ----- tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (on- ---- der)aannemers, installateurs en leveranciers, worden -- bij deze overgedragen aan koopster, die deze aanspraken en rechten aanneemt. -----
- c. Verkoopster is verplicht de garantiebewijzen, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan ---- koopster te overhandigen en verder alles te doen wat -- nodig is om deze ten name van koopster te stellen. ----

Artikel 8. -----

Koopster is ermee bekend dat het verkochte belast is met -- een zekerheidshypotheek tot een bedrag van vierhonderd- -- duizend gulden (f. 400.000,--) onder meer ten behoeve van

5.1.2.e

te Hilversum, gevestigd bij -----
notariële akte van transport met vestiging lijfrente en -- hypotheekstelling, verleden op negen juli negentien- ----
honderddrieënzeventig voor genoemde notaris Lijdsman, van
welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde ----
Openbare Registers te Amsterdam op zeven december -----
negentienhonderd negenenzeventig in register Hypotheken 3,
deel 4249 nummer 80. -----

Artikel 9. -----

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. -----

----- GARANTIES VERKOOPSTER -----

Verkoopster garandeert: -----

- a. vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn haar ----- tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen voorgeschreven en is haar geen ---- daartoe strekkend voorstel aangekondigd; -----
- b. er is geen onteigening van het verkochte aangezegd; ---
- c. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke ---- lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan; -
- d. het verkochte moet niet aan de gemeente waarin het ---- is gelegen te koop worden aangeboden en het verkochte - is niet begrepen in een door die gemeente vastgesteld - stads- of dorpsvernieuwingsplan of aangewezen voor ---- stads- of dorpsvernieuwing; -----
- e. er is niet beschikt over de thans nog niet ver- ----- schenen huurtermijnen. Bij het tot stand komen van de - koopovereenkomst bestaande huurovereenkomst(en) zijn -- nadien niet door toedoen van verkoopster gewijzigd. Er is geen aktie tot huurvermindering aangekondigd. -----

----- ERFDIENSTBAARHEDEN -----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst, verleden op ----- zesentwintig juni negentienhonderd negenenzeventig voor -- genoemde notaris Lijdsman, waarin woordelijk voorkomt: ---

- " A. de erfdienstbaarheid van weg (waaronder begrepen ----
- " auto's en vrachtauto's) om op de thans bestaande wijze -
- " te komen en te gaan naar het Achterom ten behoeve van --
- " het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte kadastraal
- " bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709 (thans
- " het kadastrale nummer 7040) en ten laste van het aan ---
- " verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van gemeld ---
- " kadastraal perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer
- " 2709 (thans het kadastrale nummer 7041); -----
- " B. Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte -----
- " verkochte (thans het kadastrale nummer 7040) en ten ----
- " behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom
- " verblijvend resterend gedeelte van voormeld kadastrale -
- " perceel der gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709 --
- " (thans het kadastrale nummer 7041) en het aan de -----
- " verkoper in eigendom toebehorende kadastrale perceel ---
- " gemeente Hilversum, sectie N, nummer 4145 groot zeven --
- " centiare (0.07 are), onderling en te Hilversum sectie N,
- " nummer 2709 (thans de kadastrale nummers 7040 en 7041) -
- " onderling en over en weer al zodanige erfdienstbaar- ---

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" heden, waardoor de toestand, waarin die onroerende -----
 " goederen thans ten opzichte van elkander bevinden, -----
 " blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van -
 " hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of ---
 " anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, -
 " aanbouw ten behoeve van derden, en uitzicht, toevoer van
 " licht en lucht, het hebben en houden van eventueel aan-
 " wezige leidingen en/of kabels ten behoeve van water, ---
 " gas, electriciteit en telefoon (en van eventueel aanwe-
 " zige kabels ten behoeve van een radio- en/of televisie-
 " antennesysteem), waaronder evenwel niet begrepen een ---
 " verbod om te bouwen of te verbouwen. -----

Voor zover in de koopovereenkomst nog niet is geschied, --
 aanvaardt koopster bij deze uitdrukkelijk alle hierboven -
 vermelde lasten en beperkingen. -----

----- ONTBINDENDE VOORWAARDEN -----

----- UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN -----

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de
 koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de ---
 koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. -----
 Noch verkoopster noch koopster kan zich terzake van deze -
 koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde -----
 beroepen. -----

----- WOONPLAATSKEUZE -----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor
 fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van
 de bewaarder van deze akte. -----
 De comparant is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is
 door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van het -----
 hiervoor vermelde legitimatiebewijs. -----

----- WAARVAN AKTE, -

in minuut opgemaakt, is verleden te Hilversum op de datum
 als in het hoofd van deze akte vermeld. -----

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

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de -
 comparant en ten slotte door mij, notaris ondertekend, ---
 om twaalf uur en vijftien minuten. -----

W.g.: A.J. Roest; L. Davina. -----

VOOR AFSCHRIFT:

W.g.: L. Davina.

Ondergetekende, Mr Louis Davina, notaris ter
 standplaats Hilversum, verklaart dat het
 registergoed, 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 voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

W.g.: L. Davina

Ondergetekende Mr Louis Davina,
notaris ter standplaats Hilversum,
verklaart dat dit stuk eensludend is
met het tegelijkertijd ter inschrijving
aangeboden stuk.

512e



2017.000307.01

Heden, acht mei tweeduizend zeventien, verscheen voor mij

Mr Egbert Jan Helmig Horst, toegevoegd notaris aan het protocol van Mr Folkert Laurens Michiel van de Graaff, notaris gevestigd te Hilversum,

de toegevoegd notaris hierna te noemen: "notaris":

5.1.2.e wonende te 5.1.2.e (Noord-Holland), 5.1.2.e

5.1.2.e geboren te 5.1.2.e houder van

paspoort, 5.1.2.e afgegeven door de gemeente 5.1.2.e op dertig september

tweeduizend veertien, thans ongehuwd en 5.1.2.e

te dezen handelend:

- a. voor zich in privé;
hierna te noemen "verkoper"; en
- b. als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Veenend Beheer B.V., statutair gevestigd te Hilversum, kantoorhoudende te 1251 MB Laren, Pastoor Hendrikspark 9 (Noord-Holland), ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32024349, en deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, ook in geval van tegenstrijdig belang, waarvan blijkt uit de notulen van de algemene vergadering van aandeelhouders, gehouden te Hilversum op heden, welke notulen aan deze akte worden gehecht;
hierna te noemen "koper".

De comparant, handelend als gemeld, verklaart:

KOOP

Verkoper en koper hebben op acht mei tweeduizend zeventien een koopcontract gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.

Van het koopcontract blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".

LEVERING

Ter uitvoering van het koopcontract levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

1. een perceel grond gelegen nabij het Achterom 148A te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 4145, groot zeven centiare (0.07 are), en
2. een perceel grond gelegen nabij het Achterom 148A te Hilversum, groot (ongeveer vijf are eenennegentig centiare (5.91 are), kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 9604, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale en oppervlakte is toegekend ter grootte van vijf are eenennegentig centiare (5.91 are), ontleend aan: 75 HVS00/2017 de dato zesentwintig april tweeduizend zeventien;

hierna tezamen aangeduid met "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is:

honderd zestig duizend euro (€ 160.000,00).

De koopprijs is gebaseerd op een taxatierapport opgemaakt door 5.1.2.e verbonden aan Castanea Bedrijfsmakelaars B.V., op twee mei tweeduizend zeventien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

KWIJTING

De koopprijs voor het verkochte bedraagt honderd zestig duizend euro (€ 160.000,00), welke koopprijs als volgt zal worden voldaan.

Verkoper doet hierbij afstand van zijn recht om betaling van de koopprijs van de koper te vorderen, onder de verplichting voor de koper om hierbij een bedrag ter grootte van de koopprijs aan de verkoper schuldig te erkennen.

Ter uitvoering van de voormelde verplichting erkent de koper hierbij een bedrag ter grootte van honderd zestig duizend euro (€ 160.000,00) schuldig aan de verkoper, hetgeen hierbij door verkoper wordt aanvaard. De bepalingen waaronder de voormelde schuldig erkenning is geschied zullen nader schriftelijk tussen de koper en de verkoper worden vastgelegd.

Mitsdien hebben koper en verkoper terzake van de betaling van de koopprijs niets meer van elkaar te vorderen en verleent de verkoper hierbij kwijting voor de betaling van de koopprijs aan de koper.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is, met meer registergoederen, door verkoper, 5.1.2.e 5.1.2.e in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negen mei negentienhonderd negenenzeventig in register Hypotheken 4 deel 6158 nummer 32, van een uittreksel van 5.1.2.e houdende kwijting en decharge tussen de deelgenoten onderling en afstand van de rechten om ontbinding 5.1.2.e op twee mei daarvoor voor een waarnemer van J.M.A.B. Lijdsman, destijds notaris te Hilversum, verleden.

Vervolgens is op negentien februari tweeduizend zestien is te Hilversum overleden:

5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op 5.1.2.e 5.1.2.e laatst wonende te 5.1.2.e (Noord-Holland), 5.1.2.e hierna te noemen: “erflaatster”.

Erflaatster was 5.1.2.e 5.1.2.e volgens akte verleden op 5.1.2.e 5.1.2.e voor de destijds te Hilversum gevestigde notaris Y.T.H. van Erp verleden, en onder 5.1.2.e akte verleden op twee april tweeduizend vier voor de destijds te Hilversum gevestigde notaris 5.1.2.e verleden. Gemelde 5.1.2.e en aanvullende 5.1.2.e zijn opgeheven volgens akte op vijf juni tweeduizend veertien voor mij, notaris, verleden, zodat er een wettelijke 5.1.2.e 5.1.2.e welke door het overlijden is ontbonden.

Uit voormeld huwelijk zijn twee kinderen geboren en in leven, te weten 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e

Erflaatster heeft geen andere kinderen/legitimarissen achtergelaten.

Erflaatster heeft, volgens opgave van het Centraal Testamentenregister te ‘s-Gravenhage, haar laatste uiterste wil gemaakt op vijf juni tweeduizend veertien, voor mij, notaris, verleden.

Deze uiterste wil is door het overlijden van kracht geworden. Bij gemelde uiterste wil zijn alle eerdere uiterste wilsbeschikkingen herroepen.

Van het bestaan van een codicil is mij, notaris, niet gebleken.

Volgens de Nederlandse wet, mede gelet op voormelde uiterste wilsbeschikking, heeft erflaatster als haar enige erfgenamen achtergelaten:

- haar echtgenoot voor het één/honderdste (1/100^e) gedeelte van de nalatenschap;
- haar beide hiervoor sub 1. en 2. genoemde kinderen, gezamenlijk en ieder voor gelijke delen, voor het resterende gedeelte van de nalatenschap.

Op de nalatenschap is Afdeling 1 van Titel 3 van Boek 4 Burgerlijk Wetboek (“Wettelijke Verdeling”) niet van toepassing.

Erflaatster heeft in haar testament van vijf juni tweeduizend veertien bepaald:

“C. Bevoegdheid tot verdeling

Ik leg mijn echtgenoot als executeur, zoals hierna te benoemen, de testamentaire last op in de zin van artikel 4:130 lid 2 en artikel 4:144 van het Burgerlijk Wetboek, welke last mede rust op de gezamenlijke erfgenamen, om de nalatenschap te verdelen als ware er een wettelijke verdeling en inhoudelijk overeenkomend met de wettelijke verdeling als bedoeld in artikel 4:13 van het Burgerlijk Wetboek op de wijze als hierna is uitgewerkt. Op basis van artikel 4:171 van het Burgerlijk Wetboek, ken ik mijn echtgenoot bovendien de bevoegdheid toe om, als vertegenwoordiger van mijn erfgenamen, de nalatenschap met inachtneming van het hierna bepaalde te verdelen bij notariële akte. Ik benoem hem hiertoe tot afwikkelingsbewindvoerder”.

De erfgenamen hebben de nalatenschap zuiver aanvaard.

De zuivere aanvaarding blijkt uit drie onderhandse verklaringen van zuivere aanvaarding, welke zijn gehecht aan een na te melden verklaring van erfrecht.

Blijkens gemelde uiterste wil heeft erflaatster haar echtgenoot tot executeur/afwikkelingsbewindvoerder benoemd.

Erflaatster echtgenoot heeft verklaard de benoeming te aanvaarden, zulks blijkt uit één van de drie hiervoor genoemde onderhandse verklaringen van zuivere aanvaarding, welke zijn gehecht aan na te melden verklaring van erfrecht.

De nalatenschap omvat, naast eventueel eigen vermogen van erflaatster, de helft van de door het overlijden ontbonden wettelijke gemeenschap van goederen.

Gemeld testament bevat een uitsluitingsclausule, luidende als volgt:

“Ik bepaal, dat hetgeen onvoorwaardelijk uit mijn nalatenschap wordt verkregen en hetgeen voor een en ander in de plaats treedt alsmede de revenuen daarvan niet zullen vallen in enige gemeenschap van goederen, ontstaan door het huwelijk, waarin de verkrijger gerechtigd mocht zijn of worden en niet in aanmerking mogen worden genomen bij de toepassing van enig verrekenbeding.

In afwijking van het vorenstaande mag de waarde van het verkregene wel in een verdeling of verrekenbeding worden betrokken, ingeval een huwelijk, een geregistreerd partnerschap of een samenlevingscontract eindigt door overlijden.”.

Mitsdien is erflaatsters echtgenoot, ^{5.1.2.e} voornoemd, handelend voor zich en in de hoedanigheid van executeur/afwikkelingsbewindvoerder, bevoegd de nalatenschap te beheren, te vereffenen, te verdelen en over de goederen behorende tot de ontbonden wettelijke gemeenschap van goederen en de daarin begrepen nalatenschap van erflaatster te beschikken.

BEPALINGEN KOOPCONTRACT

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper 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. Het bezit van het verkochte wordt bij deze door verkoper overgedragen aan koper, die dat bezit aanvaardt en op wie dat bezit overgaat onder bezwaar van huur als aan partijen genoegzaam bekend, zodra de desbetreffende huurder(s) die overdracht heeft/hebben erkend dan wel die overdracht door verkoper of koper aan hem/hen is medegedeeld.

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

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/darvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

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.

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar:

- a. een akte van transport op zesentwintig juni negentienhonderd negenenzeventig voor J.M.A.B. Lijdsman, destijds notaris te Hilversum, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes juli daarna in register Hypotheken 4 deel 6209 nummer 10, waarin woordelijk voorkomt:

"De comparanten verklaarden voort te vestigen:

A. de erfdienstbaarheid van weg (waaronder begrepen auto's en vrachtauto's) om de op de thans bestaande wijze te komen van en te gaan naar het Achterom ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709 en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709;

B. Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende resterend gedeelte van voormeld kadastrale perceel der gemeente Hilversum, sectie NB, nummer 2709, en het aan de verkoper in eigendom toebehorende kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 4145 groot zeven centiare (0.07 are), onderling en te Hilversum sectie N, nummer 2709, onderling en over en weer al zodanige erfdienstbaarheden, waar door de toestand, waarin die onroerende goederen thans ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering als anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw ten behoeve van derden, en uitzicht, toevoer van licht en lucht, het hebben en houden van eventueel aanwezige leidingen en/of kabels ten behoeve van water, gas, elektriciteit en telefoon (en van eventueel aanwezige kabels ten behoeve van radio en/of van televisie- antennesysteem), waaronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen."

- b. een akte van levering op zestien juli negentienhonderd achtenegentig voor Mr L. Davina, destijds notaris te Hilversum, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 15182 nummer 56, waarin woordelijk voorkomt:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaarden bij deze om niet te vestigen:

A. de erfdienstbaarheid van weg (waaronder begrepen auto's en vrachtauto's) casu quo brandgang om op de thans bestaande wijze te komen en te gaan naar het Achterom en de Sint Vitusstraat ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvend kadastraal perceel gemeente Hilversum, sectie N nummers 8097 en ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie N nummer 8096.

B. ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte perceel gemeente Hilversum, sectie N nummer 8096 en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper verblijvend kadastraal perceel der gemeente Hilversum, sectie N, nummer 8097 en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom toebehorende kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 4145, groot zeven centiare (0.07 are), onderling over en weer al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin die onroerende zaken zich thans ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw ten behoeve van derden, en

uitzicht, toever van licht en lucht, het hebben en houden van eventueel aanwezige leidingen en/of kabels ten behoeve van water, gas, elektriciteit en telefoon (en van eventueel aanwezige kabels ten behoeve van een radio- en/of televisie-antennesysteem), waaronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Voorts verklaarden verkoper en koper, op grond van de tussen hen gesloten overeenkomst, ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 9604 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 9603 de erfdienstbaarheid van het gebruik van zes (6) parkeerplaatsen op de in de koopovereenkomst omschreven wijze:

"Artikel 18 Nadere afspraken

Het gekochte omvat de bedrijfsbebouwing zonder buitenterrein. Daarentegen wordt als erfdienstbaarheid gevestigd het zakelijk recht tot gebruik van zes parkeerplaatsen.

Hiervan zijn drie gelegen aan de overzijde van het middenterrein (Achteromzijde, gelegen links van de oprit), en drie voor de gevel van het gekochte, deel uitmakend van thans een zestal haaks op de gevel geprojecteerde parkeerplaatsen. Aan de andere drie plaatsen, deel uitmakende van laatstgenoemde zes parkeerplaatsen, kunnen door koper geen rechten worden ontleend. De buitenruimte voor beide overheaddeuren zal niet ingericht worden voor parkeerdoeleinden, zodat de overheaddeuren altijd vrij toegankelijk zijn en hun functie kunnen vervullen. De koper is gerechtigd de buitenruimte voor de beide overheaddeuren (ter breedte van elke deur en ter diepte van een parkeerplaats) middels het aanbrengen van parkeerbeugels beschikbaar te houden voor in- en uitrijden, casu quo laden en lossen.

De situering van de toegewezen zes parkeerplaatsen kan wijzigen, ingeval de verkoper dit wenselijk acht in het kader van een, naar zijn inzichten, efficiënt gebruik van het buitenterrein. Van dit recht kan verkoper eerst gebruik maken, zodra het kantoorgebouw aan de Emmastraat een andere gebruiker of bestemming krijgt. Tot dat moment blijft de parkeersituatie in zijn huidige vorm bestaan. Voor dit zakelijk recht van parkeren en recht van weg over het aan de verkoper verblijvende terrein, is koper geen vergoeding verschuldigd. Koper deelt wel mee in de (toekomstige) onderhoudskosten van de parkeerplaatsen. Mogelijke onderhouds- of herstelkosten, die worden veroorzaakt door zwaar verkeer ingeval van verbouwing van Emmastraat 15 komen voor rekening en risico van verkoper casu quo diens opvolger in de eigendom.

Verkoper kan een onbelemmerd gebruik van de parkeerplaatsen niet garanderen. Koper dient zijn gerechtigde parkeerplaatsen zelf te voorzien van een aanduiding, waaruit het gebruiksrecht blijkt.

Ingeval de verkoper besluit tot gewijzigde toewijzing van de parkeerplaatsen, dan zal hij de koper hiervan vier weken tevoren schriftelijk berichten en de kosten van verplaatsing van de naamaanduiding voor zijn rekening nemen.

Ingeval van verbouwing casu quo herontwikkeling van het kantoorgebouw aan de Emmastraat zal de verkoper ervoor zorgen, dat kopers parkeerplaatsen goed bereikbaar blijven.

Verkoper gedoogd dat het kiss en ride gedrag van klanten van de studio, zolang het gebruik van de resterende parkeerplaatsen hierdoor niet belemmerd wordt.

Voor "verkoper" in artikel 18 dient verder gelezen "diens rechtsopvolgers".

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

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 comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Hilversum op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de

akte een concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om negen uur vijfendertig minuten.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr Egbert Jan Helmig Horst

Ondergetekende, Mr Egbert Jan Helmig Horst, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van Mr Folkert Laurens Michiel van de Graaff, notaris te Hilversum, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

w.g. Mr Egbert Jan Helmig Horst

Ondergetekende, Mr Egbert Jan Helmig Horst, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van Mr Folkert Laurens Michiel van de Graaff, notaris te Hilversum, 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 08-05-2017 om 14:37 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70646 nummer 63.

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

7126BC42D1A95FE4155F0DA071EFCCBF toebehoort aan Egbert Jan Helmig Horst.

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

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
01-07-2025 om 13:06 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 91536 nummer 175.

De bewaarder.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2025.250335.01/MP

Heden, een juli tweeduizend vijftientwintig, verschenen voor mij, Mr Johannes Gerardus Maria Ruijgrok, notaris te Hilversum:

1. a. 5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op 5.1.2.e
5.1.2.e wonende te 5.1.2.e
5.1.2.e ; en
- b. 5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op 5.1.2.e
5.1.2.e wonende te 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

tezamen handelend als vertegenwoordigingsbevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Veenend Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hilversum, kantoorhoudende te 1251 MB Laren, Pastoor Hendrikspark 9, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 32024349 en als zodanig die vennootschap vertegenwoordigend;

hierna te noemen: "**Verkoper**";

en

2. a. 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e geboren te 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e wonende te 5.1.2.e
5.1.2.e te dezen handelend als zelfstandig
vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Walco Invest B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Hilversum, kantoorhoudende te 1216 BG Hilversum, Nieuwe Havenweg 5, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 81904843, en als zodanig die vennootschap vertegenwoordigend;
- b. 5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op
5.1.2.e wonende te
5.1.2.e 5.1.2.e te dezen handelend als zelfstandig
vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **JP8 Holding B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 1213 AT Hilversum, Wernerlaan 10, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 72233907 en als zodanig die vennootschap vertegenwoordigend;

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**Koper**".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en een derde, destijds handelende voor zich en/of nader te noemen meester, hebben een overeenkomst van koop gesloten met betrekking tot het hierna te noemen Verkochte. Bedoelde derde heeft als zijn meester Koper, als hiervoor vermeld, aangewezen, welke meesterbenoeming door Koper is aanvaard. Door deze meesterbenoeming wordt de Koopovereenkomst geacht tot stand te zijn gekomen tussen Verkoper en Koper.

Verkoper en Koper hebben op eenentwintig maart tweeduizend vijftientwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "**de Koopovereenkomst**".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. het recht van eigendom met betrekking tot het bedrijfspand en verdere aanhorigheden gelegen te **1211 NE Hilversum, Emmastraat 15**, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 7040 ter grootte van zeven are en zesentachtig centiare (7 a 86 ca),
- b. het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond gelegen nabij 1211 NE Hilversum, Emmastraat 15, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummers 9604 en 4145 respectievelijk ter grootte van vijf are en vijfentachtig centiare (5 a 85 ca) en zeven centiare (7 ca),

hierna tezamen ook te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs is: een miljoen honderdvijftigduizend euro (€ 1.150.000,00).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte sub a. is door Verkoper in eigendom verkregen, door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op negenentwintig april negentienhonderd zevenennegentig in register Hypotheken 4 deel 14192 nummer 24 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom op negenentwintig april negentienhonderd zevenennegentig voor Mr L. Davina, destijds notaris te Hilversum verleden.

Het Verkochte sub b. is door Verkoper in eigendom verkregen, door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht mei tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 70646 nummer 63 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom op acht mei tweeduizend zeventien verleden voor een toegevoegd notaris in het protocol van Mr F.L.M. van de Graaf, notaris te Hilversum.

KOOPPRIJS

De koopprijs is door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt ten name van Davina & Partners, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de Koopovereenkomst.

Verkoper verleent Koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Deze verrekende zakelijke belastingen zijn gebaseerd op de voor dit kalenderjaar door de gemeente vastgestelde economische waarde van het Verkochte. Indien de hiervoor bedoelde economische waarde voor dit lopende kalenderjaar alsnog wordt gewijzigd, dan zullen Verkoper en Koper - desgewenst en zo nodig – rechtstreeks met elkaar in onderling overleg tot aanvullende verrekening van de zakelijke lasten overgaan. Gelet op het vorenstaande wordt door Verkoper voorwaardelijke kwijting verleend voor wat betreft de verrekening van de lopende termijnen van de zakelijke belastingen.

BEPALINGEN

Voormelde Koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

Kosten en belastingen

Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2.

1. Verkoper is verplicht aan Koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen

- daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens eventueel hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens eventueel hierna vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens eventueel hierna vermeld.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van Verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte.
- Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als kantoorgebouw. Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte heeft Verkoper meegedeeld, dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
4. Blijkens een kadastraal uittreksel per vijftiengentwintig maart tweeduizend vijftiengentwintig zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de kadastrale registratie, behoudens eventueel hierna vermeld. Door de in de aanhef van deze akte vermelde notaris is ten aanzien van het Verkochte in het kader van deze levering geen afzonderlijk onderzoek gedaan naar eventuele inschrijvingen in de gemeentelijke beperkingenregistratie.
5. Verwezen wordt naar de Koopovereenkomst die aan de bij deze akte geconstateerde rechtshandeling(en) ten grondslag ligt en waarin woordelijk voorkomt:

“artikel 16 Gevestigde erfdienstbaarheden

Koper is bekend met de erfdienstbaarheid van weg, cq, brandgang ten behoeve van voorheen perceelnummer 8097, thans 9832. Tevens is koper bekend met de erfdienstbaarheid van het gebruik van zes parkeerplaatsen ten behoeve van perceelnummer 9603, zoals vastgelegd in de akte van levering van 8 mei 2017 onder “vestiging erfdienstbaarheden”. Een kopie van deze akte is als bijlage bijgevoegd.

Artikel 17 Elektriciteitsvoorziening

Naast het kantoorgebouw staat een transformatorhuisje, aangelegd gelijktijdig met de bouw omstreeks 1974. Verkoper is niets bekend omtrent het juridische eigendom/status van de ingebouwde technische installatie. Ook is hij onbekend met een mogelijk gevestigd recht van opstal. Met Liander is een afnemerscontract gesloten voor Aansluiting en Transport elektriciteit, welke is ingegaan op 5 november 2024. Het aanhangsel is als bijlage aan de koopovereenkomst bijgevoegd. Verkoper verwijst hierin volledigheidshalve naar de “overige bepalingen”. Verkoper is in dit verband geen verzoek van de netbeheerder bekend.

Tevens is een dienstverlenings-overeenkomst afgesloten met Kenter, d.d. 23-10-2024, welke voor “de huur transformator 100kVA olie” een bedrag in rekening brengt van € 151,20 per maand.

Koper zal beide overeenkomsten op eigen naam voortzetten voor eigen rekening en risico vanaf de datum van de sleutelafgifte.

Artikel 18 Liftinstallatie

De liftinstallatie is niet meer gekeurd. Het servicecontract met Kone eindigt omstreeks april 2025. Verkoper zal het servicecontract niet verlengen. Koper aanvaardt de huidige conditie van de lift-installatie."

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt uiterlijk plaats na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4.

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Garanties

Artikel 5.

De bepalingen van de Koopovereenkomst en met name de in de Koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen op het Verkochte sub a. wordt verwezen naar voormelde akte van levering op negenentwintig april negentienhonderd zevenennegentig voor Mr L. Davina, notaris te Hilversum verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op negenentwintig april negentienhonderd zevenennegentig in register Hypotheken 4 deel 14192 nummer 24, waarin woordelijk voorkomt:

"ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst, velreden op zesentwintig juni negentienhonderd negenenzeventig voor genoemde notaris Lijdsman, waarin woordelijk voorkomt:

- "A. *de erfdienstbaarheid van weg (waaronder begrepen auto's en vrachtauto's om op de thans bestaande wijze te komen en te gaan naar het Achterom ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709 (thans het kadastrale nummer 7040) en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709 (thans het kadastrale nummer 7041);*
- B. *ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte (thans het kadastrale nummer 7040) en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvend resterende gedeelte van voormeld kadastrale perceel der gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709 (thans het kadastrale nummer 7041) en het aan de verkoper in eigendom toebehorende kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 4145 groot zeven centiare (0.07 are), onderling en te Hilversum sectie N nummer 2709 (thans de kadastrale nummers 7040 en 7041) onderling en over en weer al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin die onroerende goederen thans ten opzichte van elkander*

bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw ten behoeve van derden, en uitzicht, toevoer van licht en lucht, het hebben en houden van eventueel aanwezige leidingen en/of kabels ten behoeve van water, gas, elektriciteit en telefoon (en van eventueel aanwezige kabels ten behoeve van een radio- en/of televisie antennesysteem), waaronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen."

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen op het Verkochte sub b. wordt verwezen naar voormelde akte van levering op acht mei tweeduizend zeventien verleden een toegevoegd notaris in het protocol van Mr F.L.M. van de Graaf, notaris te Hilversum, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht mei tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 70646 nummer 63, waarin woordelijk voorkomt:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar:

- a. *een akte van transport op zesentwintig juni negentienhonderd negenenzeventig voor J.M.A.B. Lijdsman, destijds notaris te Hilversum, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes juli daarna in register Hypotheken 4 deel 6209 nummer 10, waarin woordelijk voorkomt:*

"De comparanten verklaarden voort te vestigen:

- A. *de erfdienstbaarheid van weg (waaronder begrepen auto's en vrachtauto's) om de op de thans bestaande wijze te komen van en te gaan naar het Achterom ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709 en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709;*

- B. *Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende resterend gedeelte van voormeld kadastrale perceel der gemeente Hilversum, sectie NB, nummer 2709, en het aan de verkoper in eigendom toebehorende kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 4145 groot zeven centiare (0.07 are), onderling en te Hilversum sectie N, nummer 2709, onderling en over en weer al zodanige erfdienstbaarheden, waar door de toestand, waarin die onroerende goederen thans ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering als anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw ten behoeve van derden, en uitzicht, toevoer van licht en lucht, het hebben en houden van eventueel aanwezige en/of kabels ten behoeve van water, gas, elektriciteit en telefoon (en van eventueel aanwezige kabels ten behoeve van radio en/of van televisie antennesysteem), waaronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen."*

- b. *een akte van levering op zestien juli negentienhonderd achtenegentig voor Mr L. Davina, destijds notaris te Hilversum, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 15182 nummer 56, waarin woordelijk voorkomt:*

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaarden bij deze om niet te vestigen:

- A. *de erfdienstbaarheid van weg (waaronder begrepen auto's en vrachtauto's) casu quo brandgang om op de thans bestaande wijze te komen en te gaan naar het Achterom en de Sint Vitusstraat ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvend kadastraal perceel gemeente Hilversum, sectie N*

nummers 8097 en ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie N nummer 8096.

- B. ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte perceel gemeente Hilversum, sectie N nummer 8096 en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper verblijvend kadastraal perceel der gemeente Hilversum, sectie N, nummer 8097 en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom toebehorende kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 4145, groot zeven centiare (0.07 are), onderling over en weer al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin die onroerende zaken zich thans ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw ten behoeve van derden, en uitzicht, toevoer van licht en lucht, het hebben en houden van eventueel aanwezige leidingen en/of kabels ten behoeve van water, gas, elektriciteit en telefoon (en van eventueel aanwezige kabels ten behoeve van een radioen/ of televisie-antennesysteem), waaronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen."

Etcetera.

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Voorts verklaarden verkoper en koper, op grond van de tussen hen gesloten overeenkomst, ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 9604 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 9603 de erfdienstbaarheid van het gebruik van zes (6) parkeerplaatsen op de in de koopovereenkomst omschreven wijze:

"Artikel 18 Nadere afspraken

Het gekochte omvat de bedrijfsbebouwing zonder buitenterrein. Daarentegen wordt als erfdienstbaarheid gevestigd het zakelijk recht tot gebruik van zes parkeerplaatsen. Hiervan zijn drie gelegen aan de overzijde van het middenterrein (Achteromzijde, gelegen links van de oprit), en drie voor de gevel van het gekochte, deel uitmakend van thans een zestal haaks op de gevel geprojecteerde parkeerplaatsen.

Aan de andere drie plaatsen, deel uitmakende van laatstgenoemde zes parkeerplaatsen, kunnen door koper geen rechten worden ontleend. De buitenruimte voor beide overheaddeuren zal niet ingericht worden voor parkeerdoeleinden, zodat de overheaddeuren altijd vrij toegankelijk zijn en hun functie kunnen vervullen. De koper is gerechtigd de buitenruimte voor de beide overheaddeuren (ter breedte van elke deur en ter diepte van een parkeerplaats) middels het aanbrengen van parkeerbeugels beschikbaar te houden voor in- en uitrijden, casu quo laden en lossen. De situering van de toegewezen zes parkeerplaatsen kan wijzigen, ingeval de verkoper dit wenselijk acht in het kader van een, naar zijn inzichten, efficiënt gebruik van het buitenterrein. Van dit recht kan verkoper eerst gebruik maken, zodra het kantoorgebouw aan de Emmastraat een andere gebruiker of bestemming krijgt. Tot dat moment blijft de parkeersituatie in zijn huidige vorm bestaan. Voor dit zakelijk recht van parkeren en recht van weg over het aan de verkoper verblijvende terrein, is koper geen vergoeding verschuldigd. Koper deelt wel mee in de (toekomstige) onderhoudskosten van de parkeerplaatsen. Mogelijke onderhouds- of herstelkosten, die worden veroorzaakt door zwaar verkeer ingeval van verbouwing van Emmastraat 15 komen voor rekening en risico van verkoper casu quo diens opvolger in de eigendom.

Verkoper kan een onbelemmerd gebruik van de parkeerplaatsen niet garanderen. Koper dient zijn gerechtigde parkeerplaatsen zelf te voorzien van een aanduiding, waaruit het gebruiksrecht blijkt.

Ingeval de verkoper besluit tot gewijzigde toewijzing van de parkeerplaatsen, dan zal hij de koper hiervan vier weken tevoren schriftelijk berichten en de kosten van verplaatsing van de naamaanduiding voor zijn rekening nemen.

Ingeval van verbouwing casu quo herontwikkeling van het kantoorgebouw aan de Emmastraat zal de verkoper ervoor zorgen, dat kopers parkeerplaatsen goed bereikbaar blijven.

Verkoper gedoogd dat het kiss en ride gedrag van klanten van de studio, zolang het gebruik van de resterende parkeerplaatsen hierdoor niet belemmerd wordt.

Voor "verkoper" in artikel 18 dient verder gelezen "diens rechtsopvolgers".

AANVAARDING

Verkoper verklaarde dat het hem niet bekend is of er nog andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen op het Verkochte rusten. Zo er nog erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Verkochte bestaan, welke ingeschreven zijn in de openbare registers, aanvaardt Koper deze erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bij deze. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die derden aangenomen. Door de in de aanhef van deze akte vermelde notaris is in het kader van deze geen afzonderlijk erfdienstbaarhedenonderzoek gedaan.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en Koper geven volmacht aan de ten kantore van Davina & Partners werkzame personen om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan Koper mochten zijn ingeschreven op het Verkochte.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het een energielabel klasse F betreft en is hiermee akkoord.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Partijen verklaren dat op onderhavige akte aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag ad honderd negentienduizend zeshonderd euro (€ 119.600,00), zijnde tien en vier/tiende procent (10,4%) over een grondslag van één miljoen honderd vijftigduizend euro (€ 1.150.000,00).

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van hun geldig legitimatiebewijs.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Hilversum op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van die inhoud te hebben kennisgenomen en op de volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en tien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) J.G.M. Ruijgrok

Ondergetekende, Mr Johannes Gerardus Maria Ruijgrok, notaris te Hilversum, verklaart dat, overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet, op de onroerende zaak geen voorkeursrecht is gevestigd.

(w.g.) J.G.M. Ruijgrok

Ondergetekende, Mr Johannes Gerardus Maria Ruijgrok, notaris te Hilversum, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

MEETRAPPORT

Object&co

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.



Object type	Kantoorpand
Adres	Emmastraat 15
Postcode/Plaats	1211NE Hilversum

Datum Meetopname	2 juni 2013
Datum Meetrapport	7 juni 2013
MeetrapportO&C	O&C-2013-00483/1
Meetcertificaat Type A	Op locatie ingemeten
Status	Definitief

Opdrachtgever	Castanea
Adres	Arena 300
Postcode/Plaats	1213 NW Hilversum

Informatie bij het rapport

Object&Co heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimter zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 N, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op **2 juni 2013**, waarbij de maatvoering van de ruimtes nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruikfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

Object&Co heeft de volgende vloeroppervlaktes en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - BVO - Kantoor	1362,60 m²
Bruto vloeroppervlakte - BVO - Geheel Perceel	1377,80 m ²
Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - VVO	1195,06 m²
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	1211,04 m ²
Netto inhoud - Kantoor	3437,30 m ³
Netto inhoud - Geheel Perceel	3437,30 m ³
Bruto inhoud - Kantoor	4489,20 m ³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	4489,20 m ³

Rapport opgemaakt ^{5.1.2.e} beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hilversum, 7 juni 2013

^{5.1.2.e}

^{5.1.2.e}

Object&Co

Gel hanteerde begrippen en meettechnisch kader

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

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheid en discussie en zorgt er voor dat de juiste vierkante meters worden gehanteerd. Een meetcertificaat wordt in de meeste gevallen toegepast, wanneer er een huurprijs moet worden vastgesteld van een object.

Ook voor de bepaling van een aankoop- of verkoopsom brengt een meetcertificaat duidelijkheid. Een meetcertificaat is tevens een welkom instrument bij het omslag van bijvoorbeeld *servicekosten, interne kostenverrekeningen* of de inrichting van *uw facility management*.

Met behulp van een NEN 2580 meetcertificaat, kan de toedeling van de (algemene) vierkante meters naar *gebruiksfuncties* en naar verschillende gebruikers c.q. huurders worden verduidelijkt.

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

- BVO – Bruto Vloer Oppervlakte;
- NVO – Netto Vloer Oppervlakte;
- VVO – Verhuurbaar Vloer Oppervlakte;
- GO – Gebruiks Oppervlakte.

In vrijwel de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van het verhuurbare vloeroppervlakte, het VVO.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep van gebouwen bestaande uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen, aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave van de uitgangspunten, voorbehouden en aannames.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in drie typen:

- **Meetcertificaat A**
- **Meetcertificaat B**
- **Meetcertificaat C**

Met deze drie verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

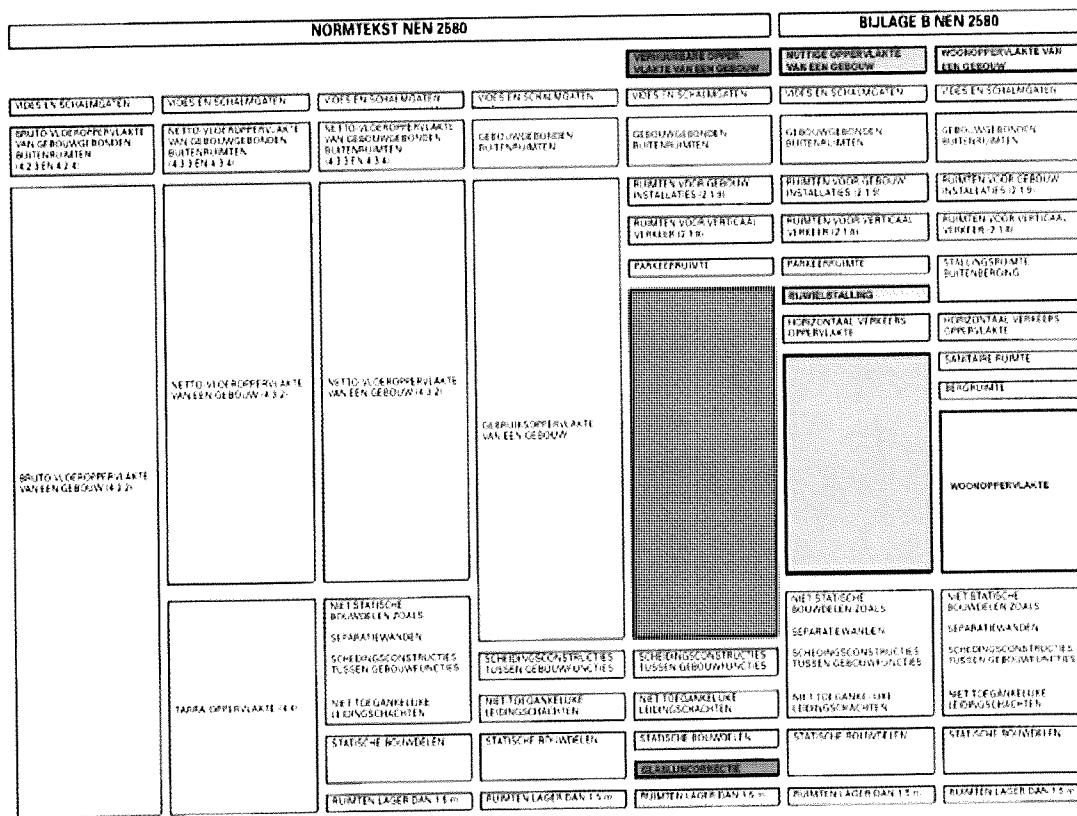
Meetcertificaat A:

- uitgangspunt gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten
- meting vanaf alle soorten plattegrondtekeningen
- controle ter plaatse ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie

- uitgangspunt gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed
- meting vanaf bestek-, uitvoering-, werf- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse n.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden

- uitgangspunt gebouw in ontwerpfase
- meting vanaf voorlopige of definitieve ontwerptekeningen
- controle ter plaatse n.v.t.
- nauwkeurigheid hoogten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, is het mogelijk dat tijdens het verdere ontwerpproces, de bouwvoorbereiding en/of de realisatie van het gebouw nog wijzigingen worden doorgevoerd.

De verhuurbare vloeroppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is de verhuurbare vloeroppervlakte berekend. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknopte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruikt gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.



Brutovloeroppervlakte (BVO)

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

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de brutovloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de brutovloeroppervlakte horen:

- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m²;
- gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz.;
- open brand- of vluchtrampen aan de buitenzijde van het gebouw.

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

Nettovloeroppervlakte (NVO)

De nettovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Zoals in het schema staat aangegeven is de nettovloeroppervlakte gelijk aan de brutovloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht). Niet tot de nettovloeroppervlakte horen daarom:

- statische bouwdelen;
- niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden;
- scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties;
- oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak);
- vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m².

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

Tarra-oppervlakte (TARRA)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- de vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddraagconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn;
- de vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten;
- oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- De tarra oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
 - incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan $0,5 \text{ m}^2$;
 - uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan $0,5 \text{ m}^2$.

Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan $4,0 \text{ m}^2$;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan $0,5 \text{ m}^2$;
- een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan $0,5 \text{ m}^2$.

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

Installatie-oppervlakte (IO)

De installatie oppervlakte is de nettovloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnenriolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor gas- en perslucht;
- installatie voor ruimtekoeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- communicatie-installatie;
- transportinstallatie;
- beveiligingsinstallatie;
- gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken;
- alle toegankelijke leidingschachten. Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.

Verticaal-verkeersoppervlakte (VV)

De verticale verkeersoppervlakte is de nettovloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan: "Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- Trappenhuizen;
- Liftschachte;
- Roltrappe;
- Helikopterbaan;
- Helikopterplatform;

Deze oppervlakten worden tot de verticale verkeersoppervlakten gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 m dient te zijn. "

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruimten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traprede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluis en en liftschachten.

Oppervlakte parkeerruimte

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan:

- Ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen. Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare oppervlakte van een gebouw omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

Perceel (kadastrale grenzen)

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

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

Buitenruimten

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

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

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

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

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is ; met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.



Datum Meetopname 2 juni 2013
 Datum Meetrapport 7 juni 2013
 Meetrapportnr O&C O&C-2013-00483/1
 Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf Object&Co
 Opsteller M. van Essen

Status Definitief

Object type Kantoor-/Bedrijfsruimte
 Adres Emmastraat 15
 Postcode/Plaats 1211NE Hilversum

Verklaring Meetcertificaat A
 Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Castanea
 Adres Arena 300
 Postcode/Plaats 1213 NW Hilversum

Object&Co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011: Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008



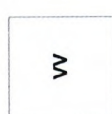
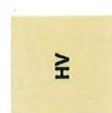
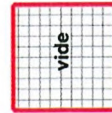
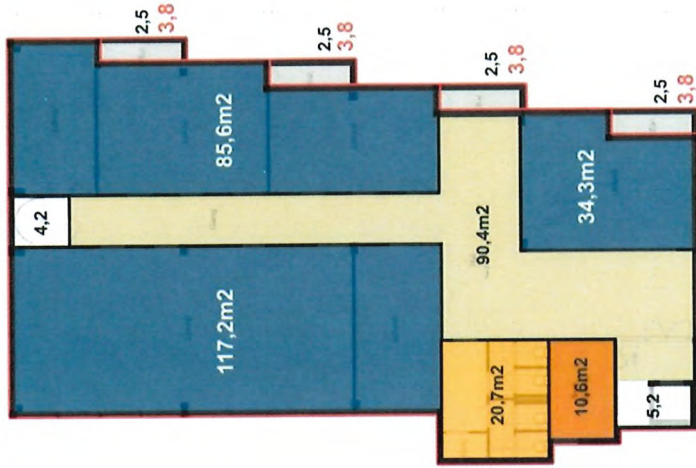
Object opgesplitst per bouwlaag

	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKE(N)				VVO GEBUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD	
	Vides & Schalmgaten > 4 m ²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud M ³	Bruto inhoud M ³
			3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G		
Kantoor	0,00	1362,60	1195,06	1211,04	151,56	122,90	1,90	26,76	0,00	736,00	60,60	21,60	371,70	47,90	0,00	0,00	3437,30	4489,20
Begane Grond	-	530,40	463,21	464,59	65,81	53,90	1,90	10,01	-	264,80	19,30	11,00	169,10	10,40	-	-	1 347,30	1 909,40
Eerste Verdieping	-	429,20	375,58	386,33	42,88	34,20	-	8,68	-	234,10	20,60	-	112,20	28,10	-	-	1 081,70	1 330,50
Tweede Verdieping	-	403,00	356,28	360,12	42,88	34,80	-	8,08	-	237,10	20,70	10,60	90,40	9,40	-	-	1 008,30	1 249,30
Extra	0,00	15,20	0,00	0,00	15,20	15,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00
Terras (TV)	-	15,20	-	-	15,20	15,20	-	-	-	-	-	-	-	-	10,00	-	-	-
Totalen	0,00	1 377,80	1 195,06	1 211,04	166,76	138,10	1,90	26,76	0,00	736,00	60,60	21,60	371,70	47,90	10,00	0,00	3 437,30	4 489,20
Procentueel tov BVO		100,00%	86,74%	87,90%	12,10%	10,02%	0,14%	1,94%	0,00%	53,42%	4,40%	1,57%	26,98%	3,48%	0,73%	0,00%		
Totalen Kantoor/Bedrijf		1 362,60	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten														3 437,30	4 489,20

Begane Grond

Eerste verdieping

Tweede verdieping



Vides & Schalingen > 4 m²

Bruto vloeroppervlakte

Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m

Gebruiksoppervlakte Kantoor- en werkruimte

Gebruiksoppervlakte Facilitaire ruimte(n)

Externe en gebouwde bonden buitenruimte

Gebruiksoppervlakte Horizontaal verkeer

Gebruiksoppervlakte Verticaal verkeer

Gebruiksoppervlakte Installatie ruimte(n)

Gebruiksoppervlakte Parking

Emmastraat 15 - Hilversum

Begane Grond



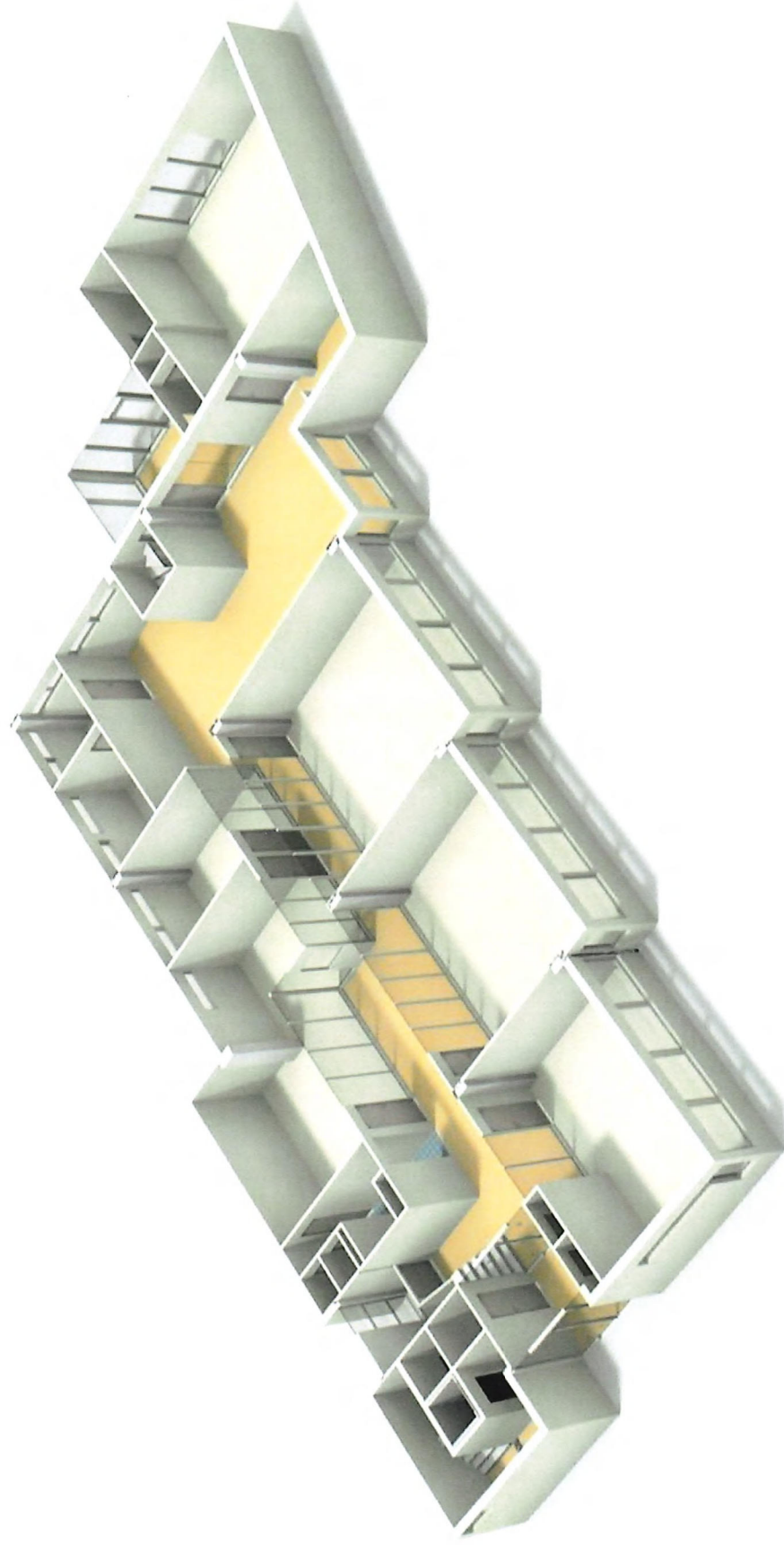
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

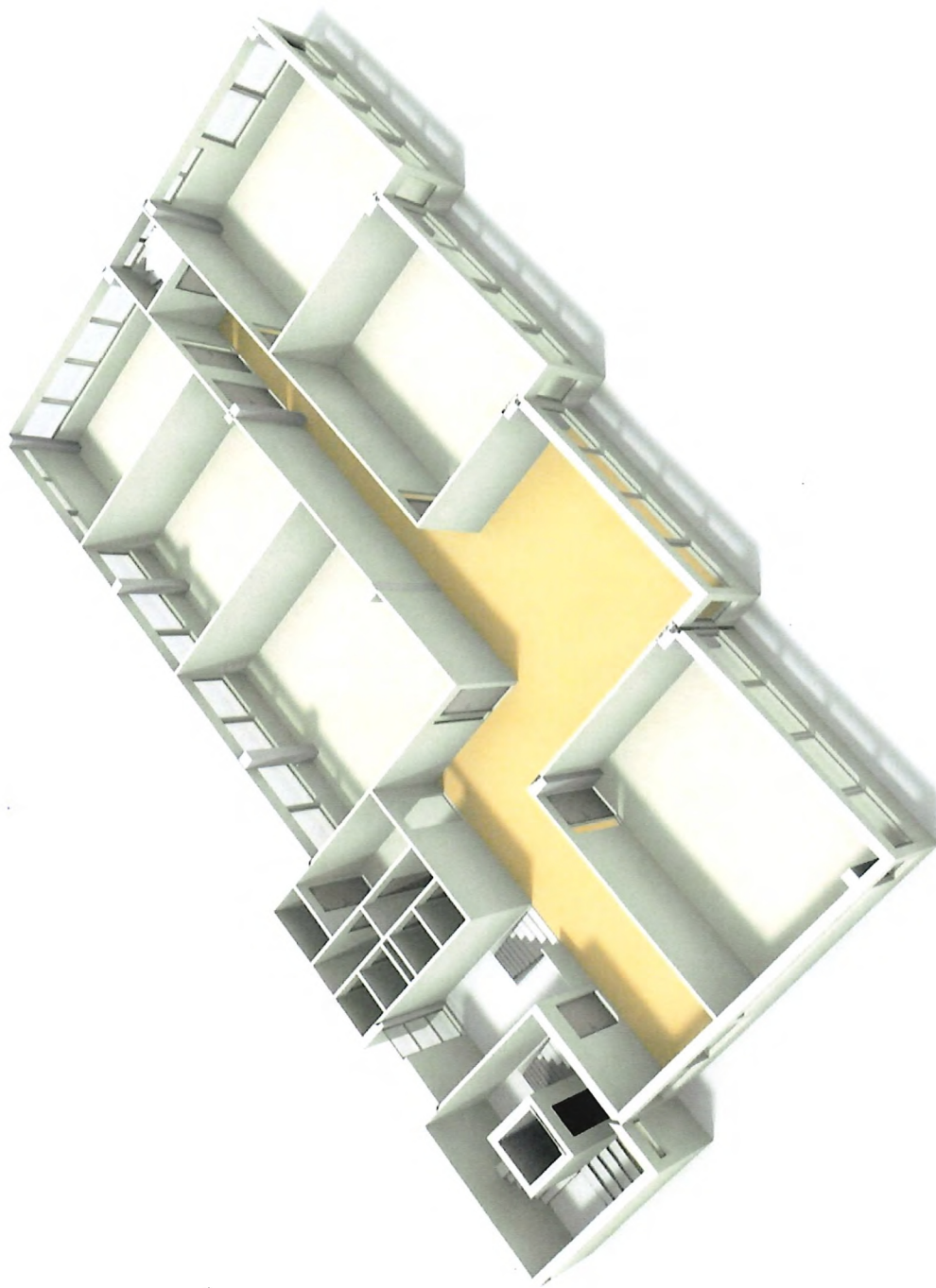
**Emmastraat 15 - Hilversum
Eerste Verdieping**

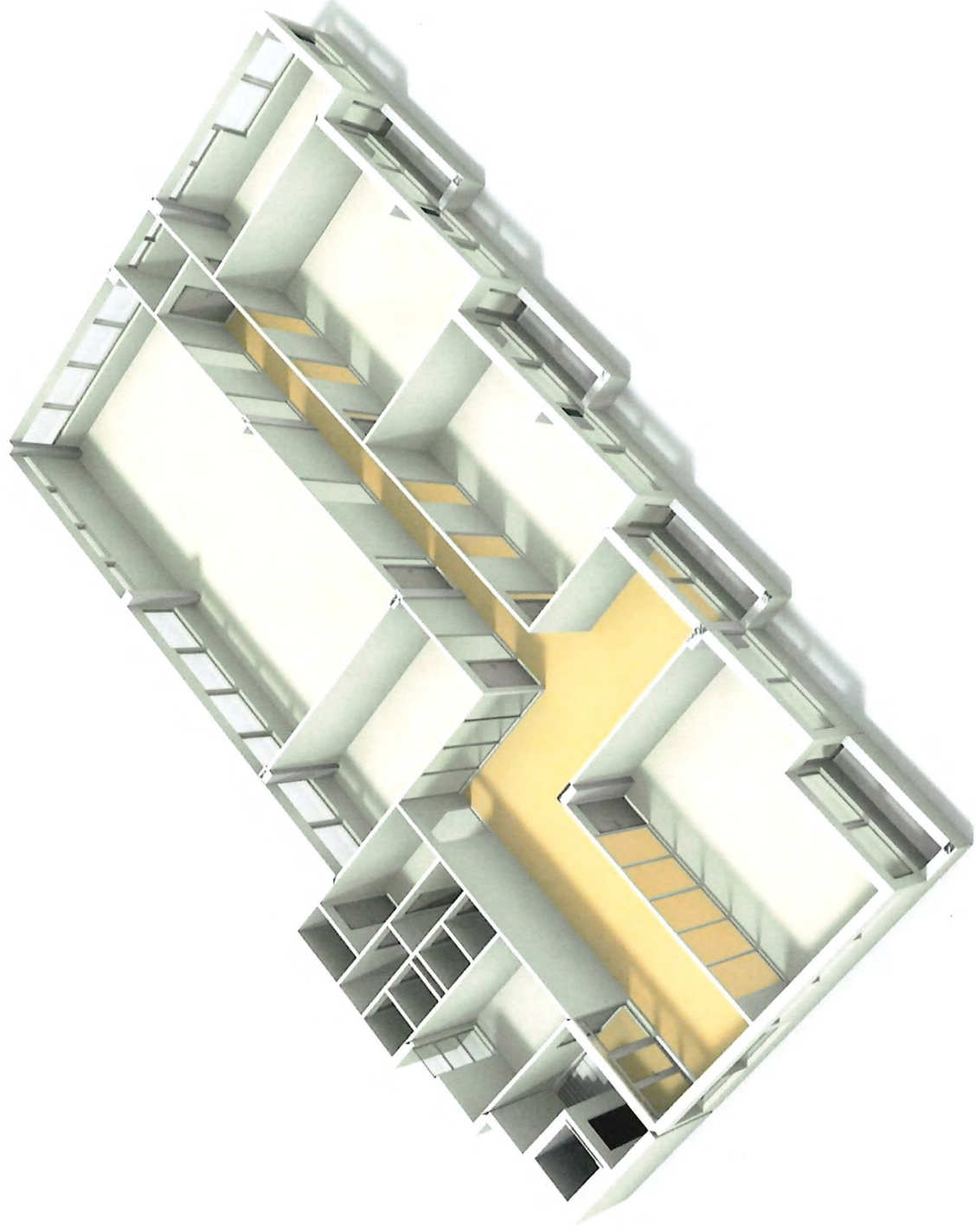
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©: www.objectenco.nl

Architectural floor plan of a building. The plan features a central orange corridor (Gang) and a large orange hall (Hal) with a height of $h = 2.80\text{m}$. Surrounding these central areas are several yellow rooms (Lokaal). To the left, there is a storage area (Berg.) and a technical room (Tech. Ruimte). A staircase is located at the bottom left. The plan includes various dimensions: 6.70m, 2.03m, 6.20m, 13.91m, 3.30m, 7.00m, 3.50m, 1.82m, 2.42m, 2.66m, 4.55m, 4.55m, 3.56m, 5.48m, 7.00m, 3.30m, 7.03m. The layout also shows doors, windows, and a balcony (Bal.) on the right side.

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







Dit gebouw heeft energielabel

F



Isolatie

Gevels	-	+/-	+	++
Gevelpanelen		+/-	+	++
Daken		+/-	+	++
Vloeren	-	+/-	+	++
Ramen	-	+/-	+	++
Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
Warm water	Elektrische boiler	nee	ja
Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee	ja
Koeling	Compressiekoeling	nee	ja
Verlichting	7,0 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja
Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Emmastraat 15
1211NE Hilversum
BAG-ID: 0402010001605386

Bouwjaar

1974

Detailaanduiding

Compactheid

1,43

Gebruiksfunctie

100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte

1258 m²

Opnamedetails

Naam

E-label Nederland

Examnummer

60946

Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnummer

KvK-nummer

65316040

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

SKGIKOB



Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie uw gebouw gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺⁺ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 284,19 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 56,63 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

284,19 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺⁺
	300,01	275,01	250,01	225,01	200,01	180,01	160,01	120,01	80,01	40,01	0,01

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op uw energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Aandeel hernieuwbare energie	Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.
-------------------------------------	--

Energiebehoefte	De energiebehoefte is de hoeveelheid energie uw gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 201,15 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.
------------------------	---

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energiedeskundige.

Op basis van de energetische kenmerken van uw gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw gebouw. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de deskundige u om maatregelen te laten passen in uw meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van uw gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in uw gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is uw gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Gevelisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de gevels nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie verbetert u de energieprestatie van dit gebouw. Oudere gebouwen hebben vaak niet geïsoleerde spouwmuren. Spouwmuurisolatie is dan in verhouding een goedkope manier om de gevel te isoleren. De spouw na-isoleren zorgt voor een matige isolatiewaarde ($R_c = 1,0$ tot $1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). Andere mogelijkheden zijn isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Dit geeft een betere isolatiewaarde, maar is ook duurder. Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer nageïsoleerd. U kunt de gevels daarom het beste direct zo goed mogelijk isoleren.

Geïsoleerde gevelpanelen

Gevelpanelen zijn dichte ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen zitten bijvoorbeeld onder ramen. In dit gebouw is (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Door goed geïsoleerde gevelpanelen verliezen gebouwen minder warmte, zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook verhoogt een goed geïsoleerd gevelpaneel het comfort in uw gebouw. Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.

Vloerisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de vloeren nog niet geïsoleerd. Hierbij kan het – naast begane grondvloeren – ook gaan om vloeren boven een onderdoorgang. Bij sommige vloeren kunt u de onderzijde isoleren. Bijvoorbeeld bij een vloer boven een kelder, een kruipruimte (met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm) of een vloer boven een onderdoorgang. Bij de kruipruimte is het verstandig om de bodem af te dekken met een kunststof folie. Zo voorkomt u dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Bij vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte kunt u de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer isoleren. Een vloer wordt hoogstwaarschijnlijk maar één keer grondig gerenoveerd. Isoleer daarom meteen goed.

Ramen met HR++glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In dit gebouw is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Goed isolerend glas – zoals HR++ glas, vacuümglas of triple (drievoudig) glas – vermindert aanzienlijk de warmteverliezen. Ook verhoogt dit glas het comfort in uw gebouw. Zo is er geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten. Zijn uw kozijnen aan vervanging toe? Dit is het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren.

Geïsoleerde buitendeur(en)

Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energielabel als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van uw gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

LET OP!**Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in uw gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van uw gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt uw gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in uw gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van uw gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107 ketel

Met een zuinige HR107 ketel kan uw gasverbruik flink dalen. Een nadeel van HR107 ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in uw gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw gebouw. Warmtepompen halen warmte uit onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings-temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel heeft u geen aardgas meer nodig voor verwarming. Een biomassaketel verwarmt door houtpellets, houtsnippers of hele houtblokken te verbranden in plaats van aardgas. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

Efficiënt koelsysteem

Gebouwen koelen kost energie. U kunt uw energiegebruik beperken door te voorkomen dat uw gebouw veel opwarmt en door te kiezen voor een energiezuinig(er) koelsysteem. Deze tips kunnen u helpen:

- Houd de warmte in de zomer goed buiten. Gebruik hiervoor (buiten)zonwering, zonwerende beglazing, overstekken en isolatie van uw gebouw.
- Ventileer uw gebouw tijdens de zomernacht. Zo koelt u het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. De koeling kan dan ook later aan.
- Vervangt u de (compressie)koelmachine? Dan kunt u overwegen om over te stappen naar een systeem dat vrije koeling gebruikt. Bijvoorbeeld koudeopslag in de bodem. In steeds meer gebieden in Nederland ligt een collectief koudenet. Dit kan ook een interessante optie zijn in plaats van een compressiekoelmachine.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat uw panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Rapportage

Advies verbeteren energielabel

Adres: Emmastraat 15
Postcode: 1211 NE
Plaats: Hilversum

Datum rapport: 8 maart 2021

Regel het direct!

[> ga naar Rappr.nl](#)

Algemene gegevens:

Gegevens bedrijfspand

Adres: Emmastraat 15, 1211 NE Hilversum
Type bedrijfspand: Kantoor
Aantal vierkante meters: 1257,94
Opdrachtgever: Object & Co

Gegevens adviseur

Adviserend bedrijf: Rappr Energie B.V.
Adres: Fultonbaan 14, 3439 NE Nieuwegein
Naam adviseur: 5.1.2.e

Advies verbeteren energielabel:

In dit rapport vertellen we u precies hoe u het energielabel van uw bedrijfspand kunt verbeteren. Middels een opname van het pand hebben we de huidige situatie op energiegebied in kaart gebracht. Daarmee hebben we ook het huidige energielabel bepaald.

In dit rapport vindt u de maatregelen die u kunt nemen om het energielabel te verbeteren naar een C of A-label. Deze maatregelen kunnen variëren van het isoleren van de gevel, vervangen van verwarmingsinstallatie tot het aanbrengen van ledverlichting. Welke maatregelen nodig zijn om aan een C of A-label te komen is afhankelijk van de huidige energieprestatie van het pand.

Indeling advies rapport:

- Pagina 1: **Algemene gegevens**
- Indeling advies rapport
- Pagina 2: **Hoe werkt het energielabel**
- Welke factoren beïnvloeden het energielabel
- Pagina 3: **Huidige energielabel**
- Wat is de huidige situatie
- Pagina 4: **Verbeteren naar energielabel C**
- Lijst met maatregelen
- Prijs van de maatregelen
- Toelichting maatregelen
-
- Pagina 5-6: **Verbeteren naar energielabel A**
- Lijst met maatregelen
- Prijs van de maatregelen
- Toelichting maatregelen
- Pagina 7: **Vervolgstappen**

Hoe werkt het energielabel:

Het energielabel geeft een indicatie over hoe energiezuinig een bedrijfspand is. De energiezuinigheid wordt aangegeven door de letters A+++++ t/m G. Daarbij is A+++++ energiezuinig en G erg onzuinig. Deze letters zijn gekoppeld aan het verbruik in kWh per m², deze wordt uitgedrukt in cijfers. Hoe lager het aantal kWh, hoe energiezuiniger een pand is. Hieronder ziet u de verdeling.

A	A	A	A	A	A	B	C	D	E	F	G
+++++	++++	+++	++	+							
<0	0-40	40-90	90-140	140-160	160-190	190-205	205-235	235-260	260-290	290-315	>315

Factoren die de hoogte van het energielabel beïnvloeden:

Isolatie:

Isolatie van de buitenschil: Bij de bepaling van het energielabel wordt het warmteverlies berekend. Het warmteverlies is afhankelijk van die isolatie van alle vloeren, gevels en daken die aan onverwarmde ruimten grenzen. Hier kan immers warmte verloren gaan.

Alle vloeren, gevels en daken die aan verwarmde ruimten grenzen (bijvoorbeeld naast of onderliggende panden) zorgt niet voor warmteverlies. Isolatie van deze delen heeft daarom ook geen invloed op het energielabel.

Type glas: Warmte kan ook verloren gaan door het glas. Daarom is al het glas dat aan onverwarmde ruimte grenst van invloed op het energielabel.

Installaties:

Verwarming van het pand: De installatie waarmee het pand wordt verwarmd wordt is van invloed op het energielabel. Hierbij wordt gekeken naar het rendement van de installatie. De installatiedatum of het onderhoud wordt niet meegenomen in de berekening van het energielabel.

Koeling van het pand: Wordt het pand gekoeld, hoe wordt dit gedaan. Beide factoren hebben invloed.

Luchtbehandeling: Is in het pand een luchtbehandelingsinstallatie aanwezig. Welk type installatie is hierbij aanwezig. Maakt de luchtbehandelingsinstallatie gebruik van warmteterugwinning. Daarbij wordt warme afgezogen lucht opnieuw gebruikt om het pand te verwarmen.

Overige:

Zonwering: Is er zonwering aanwezig. Met zonwering kan er minder warmte het pand inkomen, dit scheelt in het eventuele koelen van het pand. Hierbij is het ook van belang of de zonwering automatisch dicht en opengaat (afhankelijk van de zon) of handmatig.

Verlichting: Het type verlichting dat aanwezig is heeft een sterke invloed op het energielabel. Hierbij is het ook van belang of de verlichting handmatig wordt aan en uitgezet, of dat dit wordt gedaan door aanwezigheidsdetectie of daglichtschakeling.

Functie van het pand: De functie van het pand is erg bepalend voor de hoogte van het energielabel. Zo wordt een winkel minder streng beoordeeld op isolatie. Dit omdat de deur van een winkel vaak openstaat.

Huidige energielabel:

Het huidige energielabel voor **Emmastraat 15, 1211 NE Hilversum** is een **F label**. Daarmee is het pand beneden gemiddeld energiezuinig.

**Dit gebouw
heeft energielabel F**



De huidige situatie van het pand:

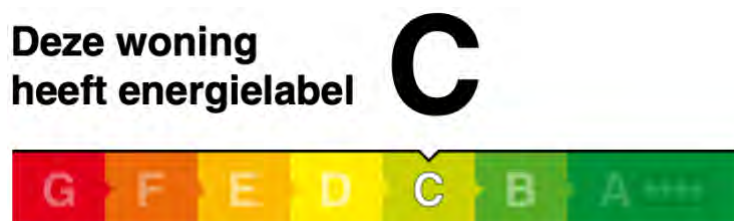
Hieronder vindt u de huidige situatie van het pand. Welke isolatie, beglazing, verlichting en installaties zijn er aanwezig. Er is aangegeven of dit een positieve of negatieve invloed heeft op het energielabel.

- +** : Positieve invloed op het energielabel
- ++** : Zeer positieve invloed op het energielabel
- : Negatieve invloed op het energielabel
- : Zeer negatieve invloed op het energielabel

	Type:	Huidige situatie:	Invloed op energielabel:
	Isolatie vloer	Isolatie Rc van 0,17/ conform bouwjaar	--
	Isolatie gevel	Isolatie Rc van 0,35/ conform bouwjaar	--
	Isolatie dak	Isolatie Rc van 0,86 / conform bouwjaar	--
	Beglazing	Dubbel en enkel glas	--
	Verlichting	Gemiddeld 7W/m2	++
	Verwarming installaties	HR 107 ketel	+
	Verwarming tapwater	Electrische boiler	+
	Koeling installatie	Compressiekoeling in ruimte	+

Verbeteren naar energielabel C:

Hieronder vindt u de combinatie van maatregelen die nodig is om uw huidige energielabel G naar een C-label te verhogen.



Met de volgende combinatie van maatregelen kunt u het energielabel verhogen tot een C:

Maatregelen:

1. Isolatie van buitenmuur: *Isolatie van de aan buitenlucht grenzende muur.*

- Isolatie met een minimale RC-waarde van 2,50 per m².
- Een RC-waarde van 2,50 is naar de huidige maatstaven niet erg hoog, dit kan dan ook met huidige isolatiematerialen gemakkelijk worden gerealiseerd.

Prijs van deze maatregel (in standaard situatie)

- Geschatte kosten van de maatregel: € 135,- x 824 m² = € 111.240,-

- Dakisolatie toepassen met minimale Rc van 2,50

- Isolatie met een minimale RC-waarde van 2,50 per m².
- Een RC-waarde van 2,50 is naar de huidige maatstaven niet erg hoog, dit kan dan ook met huidige isolatiematerialen gemakkelijk worden gerealiseerd.

Prijs van deze maatregel (in standaard situatie)

- Geschatte kosten van de maatregel: € 145,- x 238 m² = € 34.510,-

Toelichting van maatregel:

Gevelisolatie

Gevelisolatie kan op diverse manieren worden toegepast. Bij een grote verbouwing kan aan de binnenkant van de muren extra isolatie worden aangebracht. Bij een zeer rigoureuze renovatie kan zelfs een extra buitengevel worden geplaatst. De gevelisolatie moet een minimale Rc waarde van 2,50 hebben. Dit is niet hoog naar de huidige maatstaven. Er is een spouwmuur aanwezig, met de juiste isolatie is eventueel de vereiste Rc waarde te behalen.

Dakisolatie

Via het dak gaat veel warmte verloren. Ook heeft de huidige dakisolatie een negatieve invloed op het energielabel. Het vervangen van dakisolatie kan via het platte dak vanaf de bovenkant. Hierbij wordt de huidige dakbedekking verwijderd en extra isolatie aangebracht. Vervolgens wordt de nieuwe dakbedekking over de isolatie geplaatst. Het type isolatiemateriaal is vrij, zolang deze een minimale Rc waarde van 2,50 heeft.

Verbeteren naar energielabel A:

Hieronder vindt u de combinatie van maatregelen die nodig is om uw huidige energielabel G naar een A-label te verhogen.



Met de volgende combinatie van maatregelen kunt u het energielabel verhogen tot een A:

Maatregelen:

1. Isolatie van buitenmuur: *Isolatie van de aan buitenlucht grenzende muur.*

- Isolatie met een minimale RC-waarde van 2,50 per m².
- Een RC-waarde van 2,50 is naar de huidige maatstaven niet erg hoog, dit kan dan ook met huidige isolatiematerialen gemakkelijk worden gerealiseerd.

Prijs van deze maatregel (in standaard situatie)

- Geschatte kosten van de maatregel: € 135,- x 824 m² = € 111.240,-

2. Dakisolatie toepassen met minimale Rc van 2,50

- Isolatie met een minimale RC-waarde van 2,50 per m².
- Een RC-waarde van 2,50 is naar de huidige maatstaven niet erg hoog, dit kan dan ook met huidige isolatiematerialen gemakkelijk worden gerealiseerd.

Prijs van deze maatregel (in standaard situatie)

- Geschatte kosten van de maatregel: € 145,- x 238 m² = € 34.510,-

3. Vervangen van alle enkel glas ramen in HR++

- Een deel van de ramen is voorzien van dubbel of HR glas, hieraan hoeft niets te veranderen.

Prijs van deze maatregel (in standaard situatie)

- Geschatte kosten van de maatregel: € 250,- x 135 m² = € 33.750,-

Toelichting van maatregel:

Gevelisolatie

Gevelisolatie kan op diverse manieren worden toegepast. Bij een grote verbouwing kan aan de binnenkant van de muren extra isolatie worden aangebracht. Bij een zeer rigoureuze renovatie kan zelfs een extra buitengevel worden geplaatst. De gevelisolatie moet een minimale Rc waarde van 2,50 hebben. Dit is niet hoog naar de huidige maatstaven. Er is een spouwmuur aanwezig, met de juiste isolatie is eventueel de vereiste Rc waarde te behalen.

Dakisolatie

Via het dak gaat veel warmte verloren. Ook heeft de huidige dakisolatie een negatieve invloed op het energielabel. Het vervangen van dakisolatie kan via het platte dak vanaf de bovenkant. Hierbij wordt de huidige dakbedekking verwijderd en extra isolatie aangebracht. Vervolgens wordt de nieuwe dakbedekking over de isolatie geplaatst. Het type isolatiemateriaal is vrij, zolang deze een minimale Rc waarde van 2,50 heeft.

Vervangen enkel glas in HR++ glas.

Op dit moment is er enkel glas aanwezig in het pand. Dit heeft een negatieve invloed op het energielabel. Door alle enkel glas ramen te vervangen in HR++ glas maakt het energielabel een sprong. Daarnaast zorgt dit ook voor minder warmteverlies waardoor het gasverbruik zal afnemen.

Vragen en vervolgstappen:

Vragen over het adviesrapport:

Heeft u vragen over het advies en de aanbevolen maatregelen? Wij lichten deze graag aan u toe. We zijn te bereiken op: 085-024 00 15 of per mail op vragen@rapprenergie.nl

Subsidie aanvragen/belastingvoordelen:

In het adviesrapport kunnen subsidies worden vermeld. Heeft u een vraag over deze subsidies? Of wilt u deze door ons laten aanvragen? Dan kunt u contact met ons opnemen op: 085-024 00 15 85 of per mail op vragen@rapprenergie.nl

Registreren van het energielabel:

Heeft u de in dit rapport aanbevolen maatregelen genomen? En wilt u het nieuwe energielabel registreren? Dan kunt u dit aan ons doorgeven, we registreren het nieuwe energielabel voor u. We hoeven hiervoor geen nieuwe opname te doen.

Bent u tevreden met uw huidige energielabel? Ook deze kunnen we voor u registreren.

NTA 8800 certificering:

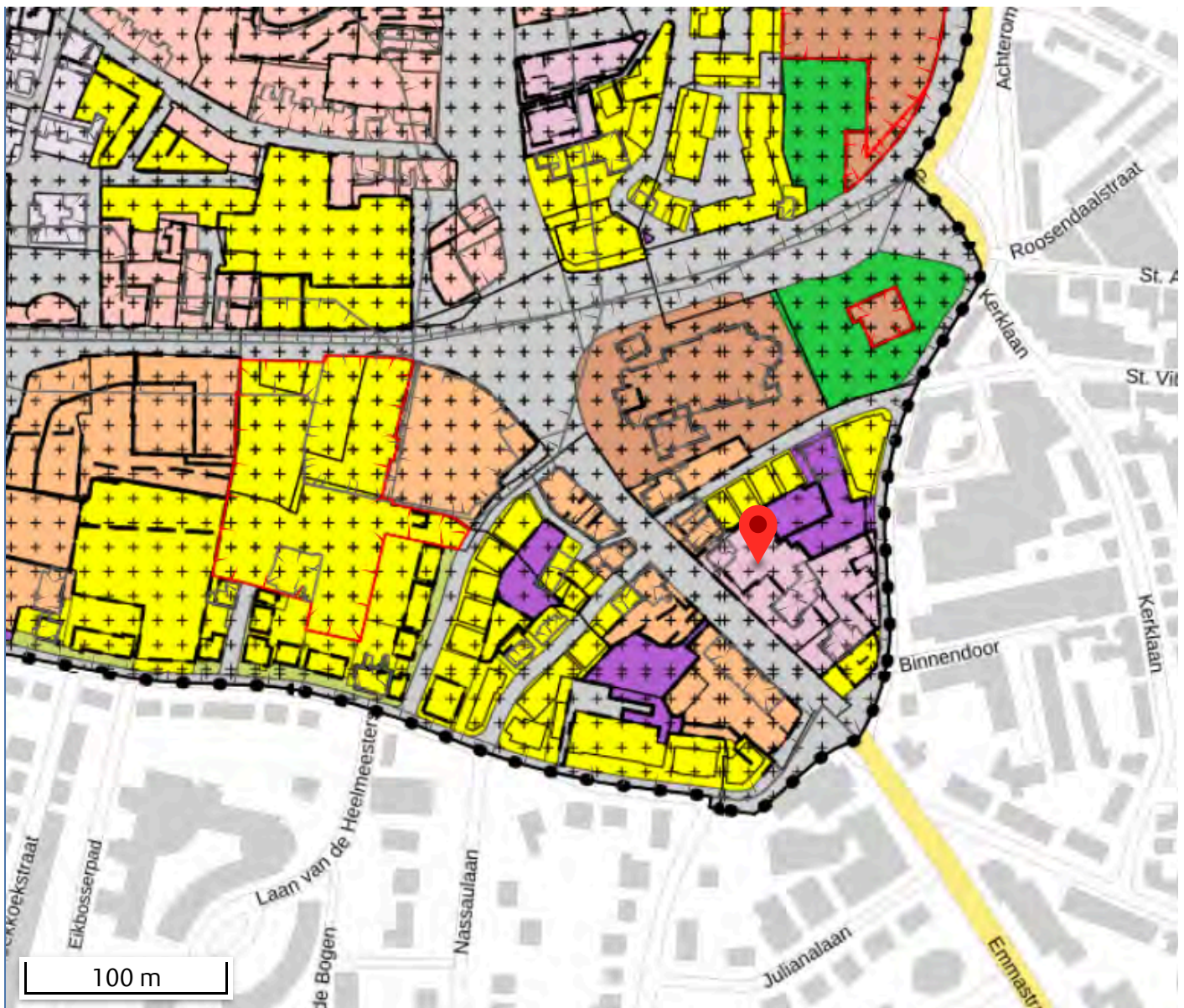


Rappr energie B.V. werkt volgens de NTA 8800 methode. Het huidige energie label, de adviezen en het nieuwe energielabel is opgesteld volgens de NTA 8800 methode.

Plannaam: Binnenstad 2013

Datum afdruk: 14-07-2025

Type plan	bestemmingsplan	Eigenaar	Hilversum
Status	onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-12)	Uitgebreide status	vastgesteld (plan); geheel onherroepelijk in werking (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.0402.11bp00binnenstad-va01	IMRO Versie	IMRO2008
Besluitnr.	GB13.64	Ondergrond	o_NL.IMRO.0402.11bp00binnenstad-va01



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

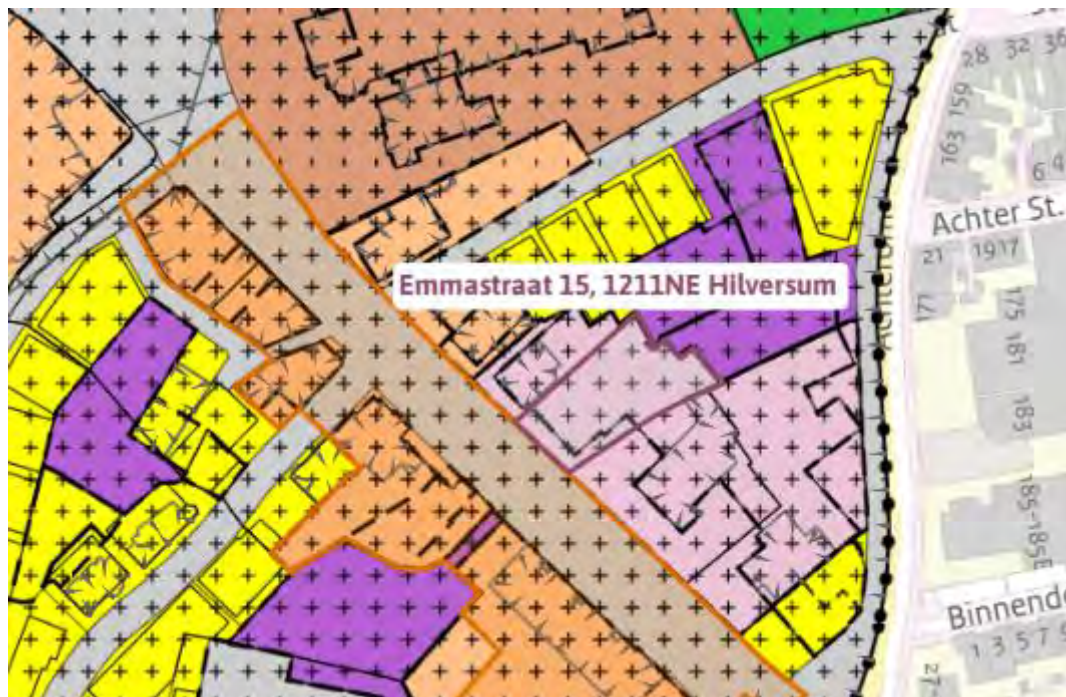


plangebied

Binnenstad 2013

Bestemmingsplan – Hilversum

vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking



 **Bedrijf**

 **Kantoor - 1**

Maatvoeringen

 **maatschappelijk**

 **Maximum bouwhoogte (m): 10**

 **Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 50**

Artikel 19 Kantoor - 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. een onderneming in de creatieve sector;

en tevens voor:

- c. maatschappelijke activiteiten, ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
- d. horeca ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';
- e. wonen, ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen', al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. een zendmast ter plaatse van de functieaanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie',

met de daarbij behorende voorzieningen.

19.2 Bouwregels

Op de in artikel 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

19.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer dan met een aanduiding is aangegeven;
- c. het bouwvlak 100% bebouwd mag worden, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven;
- d. de aanduiding bedoeld in sub c geeft het totaal toegestane grondoppervlak aan bebouwing binnen de bouwgrenzen aan, uitgedrukt in procenten van het bouwperceel;

19.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen voor zover deze zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevellijn;
- c. de bouwhoogte mag in overige gevallen maximaal 2,00 meter bedragen;
- d. in afwijking van sub b en c mag de zendmast als bedoeld in 19.1 sub f een maximale hoogte hebben van 53,00 meter.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, om de stedenbouwkundige karakteristieken te waarborgen zoals deze zijn omschreven in Bijlage 1 Stedenbouwkundige karakteristieken, bevoegd nadere eisen te stellen aan de bouwhoogte, goothoogte, situering bouwwerken op een perceel, bouwmassa, oppervlakte, kapvorm, uiterlijk van gebouwen alsmede aan de bebouwingstypologie.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 19.2.2 teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan met een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat de hoogte met maximaal 5,00 meter mag worden verhoogd. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid dienen de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 60.2 in acht te worden genomen.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 algemeen

- a. in afwijking van artikel 19.2.1 geen gebouwen zijn toegestaan binnen 18,00 meter van de spoorlijn waar mensen kunnen wonen en/of werken;

19.5.2 horeca

- a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 19.1 sub d zijn artikel 54.2 sub a en b van overeenkomstige toepassing;

19.5.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19.1 sub e wordt het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- f. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ongeschikte bijbehorende bouwwerken;
- g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'horeca' zoals bedoeld in artikel 19.1 sub d te verwijderen, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd en voortzetting op korte termijn niet is te verwachten;

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit categorie 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage 5 Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten met de SBI-2008 code 016, 451, 452, 454, 45205, 473, 46499, 493, 5221, 7711 en 96012;
- b. een onderneming in de creatieve sector;

en tevens voor:

- c. bedrijven voorzover opgenomen in Bijlage 6 Lijst van toegelaten bedrijven ter plaatse van de in de bijlage genoemde locatie,
- d. een kantoor ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
- e. wonen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen',

met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 ten aanzien van gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter bedraagt, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven;
- c. het bouwvlak 100% bebouwd mag worden, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven;
- d. de aanduiding bedoeld in sub c, geeft het totaal toegestane grondoppervlak aan bebouwing binnen de bouwgrenzen aan, uitgedrukt in procenten van het bouwperceel;

3.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen voor zover deze zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevellijn;
- c. de bouwhoogte mag in overige gevallen maximaal 2,00 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, om de stedenbouwkundige karakteristieken te waarborgen zoals deze zijn omschreven in Bijlage 1 Stedenbouwkundige karakteristieken, bevoegd nadere eisen te stellen aan de bouwhoogte, goothoogte, situering bouwwerken op een perceel, bouwmassa, oppervlakte, kapvorm, uiterlijk van gebouwen alsmede aan de bebouwingstypologie.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub b en c teneinde bouwwerken, geen gebouwen toe te staan, niet zijnde erfafscheidingen, tot een maximale bouwhoogte van 6,00 meter. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid dienen de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 60.2 in acht te worden genomen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

In afwijking van artikel 3.2.1 zijn geen gebouwen toegestaan binnen 18,00 meter van de spoorlijn waar mensen kunnen wonen en/of werken;

3.5.2 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1 sub e wordt het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- f. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ongeschikte bijbehorende bouwwerken;
- g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag is, na hoorzitting van de milieudeskundige, bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 5 Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel zijn toegestaan;
- b. Het bevoegd gezag is, na hoorzitting van de milieudeskundige, bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a ten behoeve van bedrijven met een hogere milieucategorie volgens Bijlage 5 Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel zijn toegestaan;

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 3' (bestaande) bouwwerken te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk van het bevoegd gezag;
- b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het slopen, zoals bedoeld in artikel 3.7 sub a uitsluitend, indien:
 1. een rapport is overlegt waarin de natuurwaarden van de gebouwen die blijkens de aanvraag worden gesloopt, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. uit het in artikel 3.7 sub b onder 1, bedoelde rapport blijkt dat natuurwaarden van gronden door het verlenen van de vergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het slopen verbinden:
 - de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor natuurwaarden kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het compenseren van eventueel verlies aan natuurwaarden.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn, na horing van de milieudeskundige, bevoegd de categorale indeling van Bijlage 5 Staat van Bedrijfsactiviteiten volgens 3.1 sub a te wijzigen door het opnemen danwel afvoeren van een bedrijf, indien de ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel de technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven of indien het door de raad vastgestelde economisch beleid daartoe aanleiding geeft;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bedrijfsfuncties bedoeld in artikel 3.1 sub c te verwijderen (c.q. te schrappen uit Bijlage 6 Lijst van toegelaten bedrijven) indien de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf is beëindigd.

Artikel 19 Kantoor - 1

Plan: Binnenstad 2013
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0402.11bp00binnenstad-va01

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. een onderneming in de creatieve sector;

en tevens voor:

- c. maatschappelijke activiteiten, ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
- d. horeca ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';
- e. wonen, ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen', al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. een zendmast ter plaatse van de functieaanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie',

met de daarbij behorende voorzieningen.

19.2 Bouwregels

Op de in artikel 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

19.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer dan met een aanduiding is aangegeven;
- c. het bouwvlak 100% bebouwd mag worden, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven;
- d. de aanduiding bedoeld in sub c geeft het totaal toegestane grondoppervlak aan bebouwing binnen de bouwgrenzen aan, uitgedrukt in procenten van het bouwperceel;

19.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen voor zover deze zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevellijn;
- c. de bouwhoogte mag in overige gevallen maximaal 2,00 meter bedragen;
- d. in afwijking van sub b en c mag de zendmast als bedoeld in 19.1 sub f een maximale hoogte hebben van 53,00 meter.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, om de stedenbouwkundige karakteristieken te waarborgen zoals deze zijn omschreven in Bijlage 1 Stedenbouwkundige karakteristieken, bevoegd nadere eisen te stellen aan de bouwhoogte, goothoogte, situering bouwwerken op een perceel, bouwmassa, oppervlakte, kapvorm, uiterlijk van gebouwen alsmede aan de bebouwingstypologie.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 19.2.2 teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan met een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat de hoogte met maximaal 5,00 meter mag worden verhoogd. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid dienen de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 60.2 in acht te worden genomen.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 algemeen

- a. in afwijking van artikel 19.2.1 geen gebouwen zijn toegestaan binnen 18,00 meter van de spoorlijn waar mensen kunnen wonen en/of werken;

19.5.2 horeca

- a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 19.1 sub d zijn artikel 54.2 sub a en b van overeenkomstige toepassing;

19.5.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19.1 sub e wordt het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- f. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
- g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

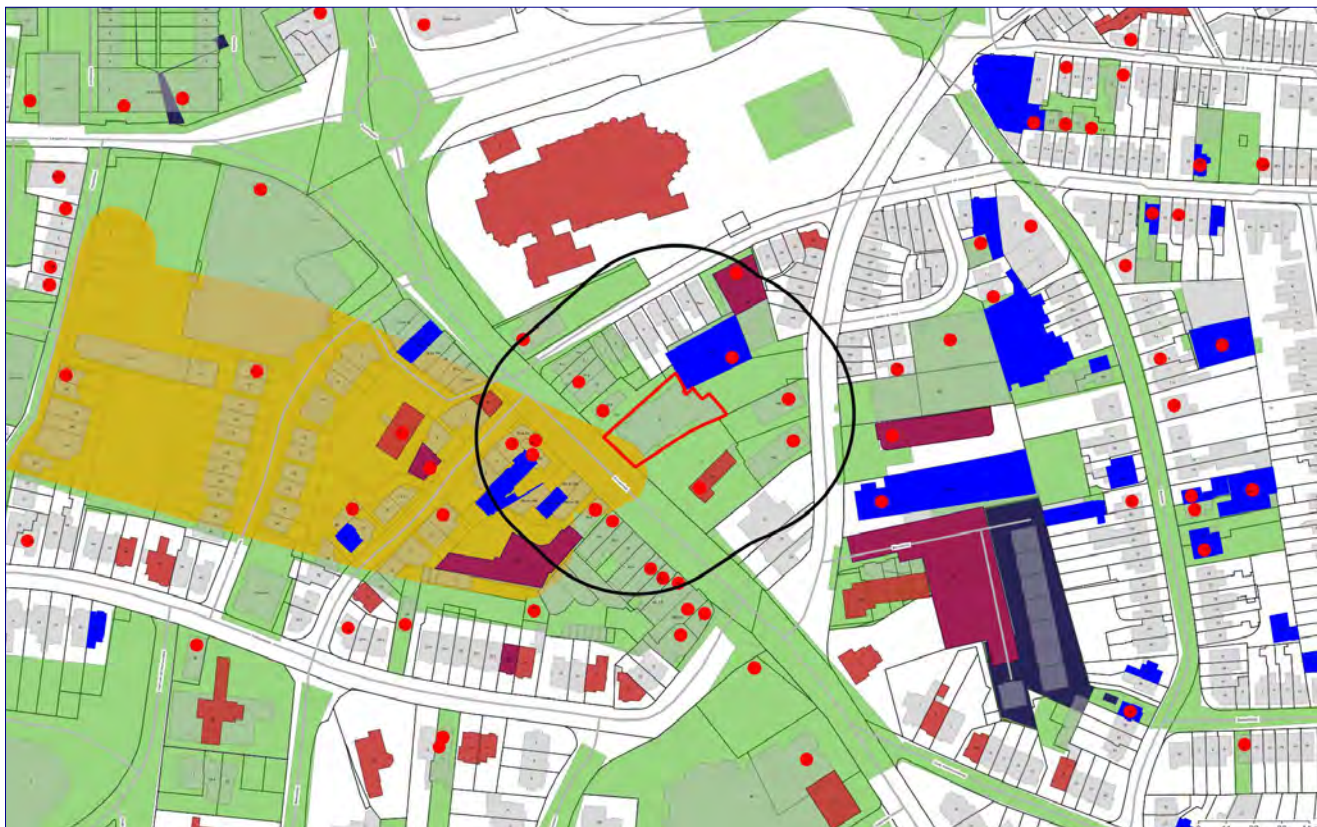
19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'horeca' zoals bedoeld in artikel 19.1 sub d te verwijderen, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd en voortzetting op korte termijn niet is te verwachten;



Bodeminformatie

Emmastraat 15 te Hilversum



Legenda



Geselecteerde locatie



50-meter straal



Percelen



Onderzoek



Verontreinigingscontour



Saneringscontour



Gebouwen



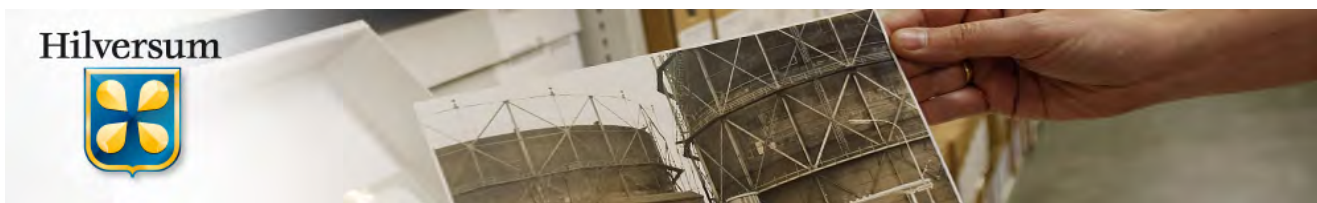
Wet Milieubeheer bedrijven



Brandstoftanks

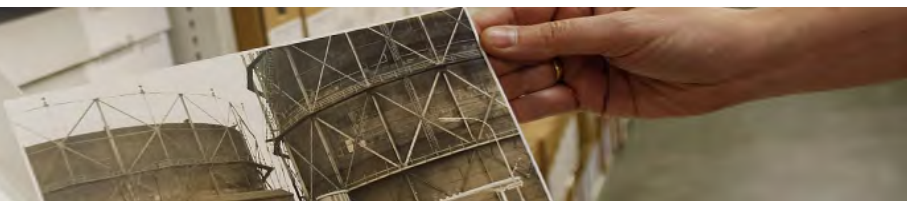


Historisch bodembestand (HBB)



Inhoudsopgave

Welke informatie vindt u in dit rapport	3
Informatie over geselecteerd perceel	4
Locaties	4
Onderzoeken	4
Verontreinigingscontouren	7
Wet milieubeheer bedrijven	7
Brandstoftanks	7
Historisch bodembestand (HBB)	7
Informatie van objecten in een straal van 50 meter rondom het perceel	8
Locaties	8
Onderzoeken	8
Verontreinigingscontouren	21
Wet milieubeheer bedrijven	21
Brandstoftanks	21
Historisch bodembestand (HBB)	21
Disclaimer	25



Welke informatie vindt u in dit rapport

Dit rapport is een geautomatiseerde samenvatting van de bij de gemeente bekende gegevens over de bodemkwaliteit. Het rapport is onderverdeeld in de beschikbare informatie op het door u geselecteerde perceel en de informatie op de percelen in de directe omgeving. Hieronder wordt een korte uitleg gegeven van wat u in dit rapport aantreft.

Locatie

Betreft de naam waaronder de onderzoekslocatie bij de gemeente bekend staat. Ook staat hier de vervolgactie in het kader van de Wet bodembescherming beschreven. Alleen wanneer hier voldoende onderzocht of gesaneerd staat, wordt het perceel als niet verdacht op bodemverontreiniging beschouwd.

Onderzoeken

Hier worden de op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen vermeld. Voor een uitleg van de verschillende typen aan onderzoek kunt u terecht op <http://www.bodemrichtlijn.nl/Bibliotheek/bodemonderzoek>.

Wet milieubeheer bedrijven

Hier worden de huidige en voormalige vanuit de Wet milieubeheer geregistreerde bedrijven vermeld.

Brandstoftanks

Hier staan de bij de gemeente bekende (ondergrondse) brandstof tanks en de status van deze tanks. Voor meer informatie over deze status kunt u terecht op

http://www.hilversum.nl/Inwoners/Openbare_ruimte_en_milieu/Meldingen/Olietank_particuliere_grond_verwijderen.

Historisch bodembestand (HBB)

Hier worden alle voormalige bedrijven vermeld die op bodemverontreiniging verdacht zijn. Deze lijst is onder andere gebaseerd op de Hinderwetvergunningen en inschrijvingen bij de kamer van koophandel.

Verontreinigingscontour

Deze contour laat de verspreiding van een verontreiniging zien. Wanneer het een verontreiniging in het grondwater betreft, adviseren wij u om geen grondwater op te pompen.

Wat betekenen de resultaten

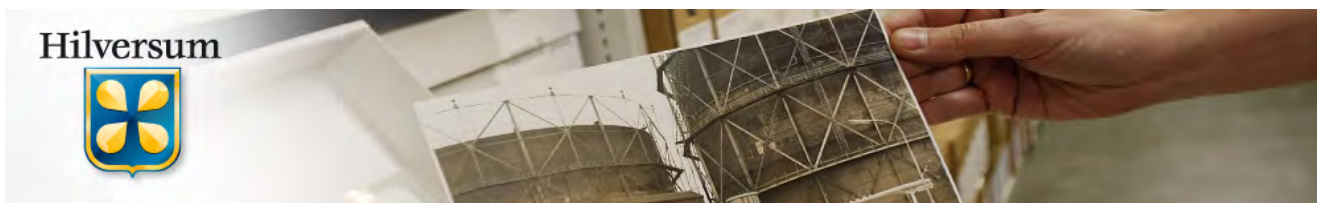
Indien op uw perceel bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden of als is gebleken dat er verontreinigingen of tanks in de grond aanwezig zijn, adviseren wij u een (historisch) bodemonderzoek uit te laten voeren. Hiervoor kunt u terecht bij verschillende hierin gespecialiseerde adviesbureaus.

Inzien archieven

De betreffende bodemonderzoeken zijn in te zien bij de afdeling Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Hilversum. U kunt hiervoor een afspraak maken via 14 035. De Hinderwet en Wet milieubeheer archieven, waaronder de certificaten van de tanksaneringen, zijn beschikbaar bij het streekarchief op de Oude Enghweg 23 te Hilversum. Voor de laatste gegevens van het bevoegd gezag Wet bodembescherming, de provincie Noord-Holland, verwijzen wij u naar www.bodemloket.nl.

Vragen of opmerkingen?

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met de gemeente Hilversum. Mail naar bodem@hilversum.nl of bel tijdens kantooruren 14 035. U kunt ons helpen door eventueel geconstateerde fouten of gebreken te melden. Als u zelf onderzoeken bezit die niet in het systeem staan, dan kunt u deze laten opnemen.



Informatie over geselecteerd perceel

Locaties

Naam

Achterom / Emmastraat / St. Vitusstraat 148 A / 15 / 18
Emmastraat 13A
Emmastraat en Groest

Vervolgactie Wet bodembescherming:

voldoende onderzocht
Uitvoeren aanvullend OO
opstellen SP

Onderzoeken

Historisch Onderzoek 1

Locatie	Achterom / Emmastraat / St. Vitusstraat 148 A / 15 / 18
Rapportdatum	30-09-1999
Rapportnummer	onbekend
Onderzoekbureau	Gemeente Hilversum
Opmerkingen	Hypothese vastgesteld: verdacht Zintuiglijke waarnemingen: nvt Bovengrond: nvt Ondergrond: nvt Grondwater: nvt Bijzonderheden: het HO betreft de locaties: Achterom 148 en 148A, Emmastraat 15 en de St. Vitusstraat 18. Conclusies: uitvoeren OONS Opmerkingen: TPV de St. Vitusstraat 18 is een VO en OO uitgevoerd adhv het HO

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Historisch onderzoek 1

Locatie	Emmastraat 13A
Rapportdatum	16-10-2012
Rapportnummer	N016-1206581EHT-ibs-V01-NL
Onderzoekbureau	TAUW
Opmerkingen	Uit het vooronderzoek blijkt de activiteiten (fotodrukbedrijf, lithografisch bedrijf) onvoldoende onderzocht zijn. Er is geen sprake van een speedlocatie.

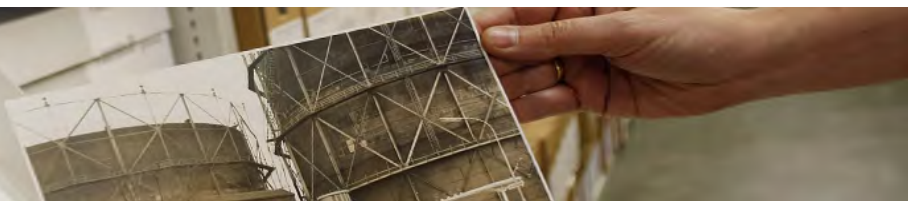
Beschikbare documenten

Omschrijving

-

DownloadLink

[HO_N016-1206581EHT-ibs-V01-NL_-_Emmastraat_13A.pdf](#)



Nader Onderzoek 3

Locatie Emmastraat 34, 34a en 34b
Rapportdatum 17-07-1998
Rapportnummer Hvs41.6
Onderzoeksbureau Witteveen+Bos
Opmerkingen Hypothese wordt niet verworpen

Zintuiglijke waarnemingen:matige puinbijmenging

Boven- en Ondergrond: PER > I

Grondwater: tri, per > I

Bijzonderheden:

Conclusies: De contouren van de grondwaterverontreiniging zijn nader bepaald.Er is geen sprake van humaan actueel risico.Wel van een actueel verspreidingsrisico.Volgens de wet bodembescherming is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.De bodemsanering (categorie 2)dient binnen 5 tot 10 jaar te worden opgestart.

Aanbevelingen: het onderzoeksgebied nader definiëren om grondwaterverontreiniging met PER in noordwestelijke richting horizontaal af te perken. Ivm actuele verspreidingsrisico's peilbuizen periodiek controleren.

Het bodemonderzoek betreft de locatie: Emmastraat 34/36

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Nader Onderzoek 3

Locatie Emmastraat 36BCD
Rapportdatum 17-07-1998
Rapportnummer Hvs41.6
Onderzoeksbureau Witteveen+Bos
Opmerkingen De contouren van de grondwaterverontreiniging zijn nader bepaald. Er is geen sprake van humaan actueel risico. Wel van een actueel verspreidingsrisico. Volgens de wet bodembescherming is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De bodemsanering (categorie 2)dient binnen 5 tot 10 jaar te worden opgestart.

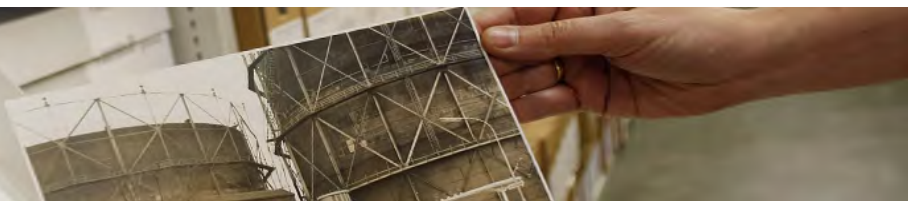
Bodemonderzoek betreft de locatie: Emmastraat 36

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Nader Onderzoek 2

Locatie Emmastraat 36BCD
Rapportdatum 11-12-1996
Rapportnummer Hvs41.5
Onderzoeksbureau Witteveen+Bos



Opmerkingen

Boven,- en ondergrond: zware metalen mn. chroom en zink .>I-waarde
 Bovengrond: PAK > T-waarde
 minerale olie >S-waarde.
 Grondwater: De verontreiniging met VOCL en chroom is in kaart gebracht.
 Aanbeveling: Uitbreiding onderzoek grond ,grondwater en bodemlucht

Bodemonderzoek betreft de locaties:
 Emmastraat 34 b
 Emmastraat 36 bcd

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Verkennd onderzoek aan de Emmastraat en omstreken 23-03-2017

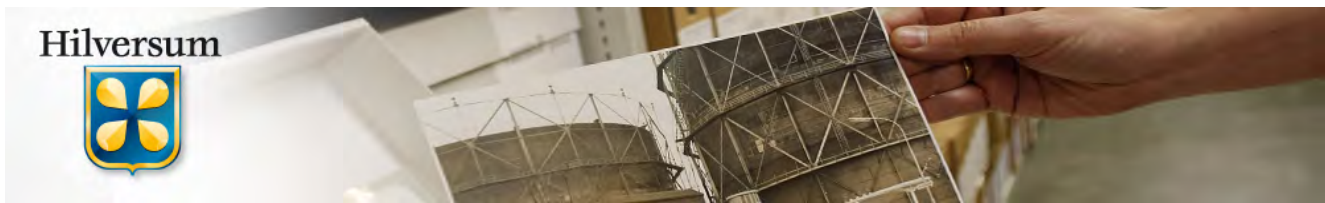
Locatie	Emmastraat en Groest
Rapportdatum	23-03-2017
Rapportnummer	-
Onderzoeksbureau	Milieutechniek ZVS EEMNES BV.
Opmerkingen	de locatie is lokaal verhard met repac. of puin/lavatith, dit is bodemvreemd materiaal en behoort niet tot de bodem. In de verharding is zowel zintuiglijk als analytisch is in de verharding en de bodem geen asbest boven de restconcentratienorm aangetroffen. Ter plaatse van de meetpunten B06 en D01 is een sterke verontreiniging (> I) met barium (1,7) en nikkel (1,7) geconstateerd. Ter plaatse van de meetpunten B03 (0,85), C01 (0,85) en C04 (0,64) is sprake van een matige verontreiniging aan barium. Deze verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de bijmenging met puin en lavatith. Resterend is de grond licht verontreinigd met zware metalen, PAK en/of minerale olie (> Aw) Op locatie van B03 en D01 is veiligheidsklasse 2T noodzakelijk op overige locaties kan volgens de basisklasse gewerkt worden. Naderonderzoek is noodzakelijk voor het vaststellen van de ernstige verontreiniging met barium en nikkel.

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
VO_BO16221	VO_BO16221

Historisch Onderzoek 1

Locatie	St. Vitusstraat 18
Rapportdatum	30-09-1999
Rapportnummer	onbekend
Onderzoeksbureau	Gemeente Hilversum
Opmerkingen	Hypothese vastgesteld: verdacht. Zintuiglijke waarnemingen: nvt



Bovengrond: nvt

Ondergrond: nvt

Grondwater: nvt

Bijzonderheden: HO betreft St. Vitusstraat 18, Achterom 148 en 148A, Emmastraat 15.

Conclusies: uitvoeren OONS

Aanbevelingen:-

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigingscontouren

Emmastraat 34 abc/36

Locatie Emmastraat 34, 34a en 34b

Contourtype Grondwater

Opmerkingen beschikking 2004-53871

Verontreinigde Componenten

Geen gegevens beschikbaar

Wet milieubeheer bedrijven

Adres

Achterom 148a

Gebruik

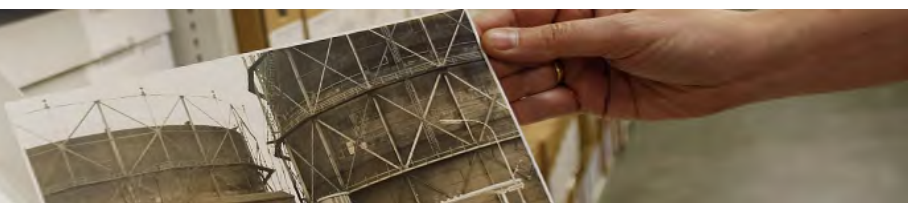
autoreparatiebedrijf

Brandstoftanks

Geen gegevens beschikbaar

Historisch bodembestand (HBB)

Geen gegevens beschikbaar



Informatie van objecten in een straal van 50 meter rondom het perceel

Locaties

Naam	Afstand (m.)	Vervolgactie Wet bodembescherming:
Achterom 150-152, Emmastraat 17-19		uitvoeren OO
Achterom 181	45	voldoende onderzocht
Achterom 183	42	monitoring
Emmastraat 11A	20	Uitvoeren aanvullend OO
Emmastraat 30, 32, 34 en Nassaulaan 1	18	voldoende onderzocht
Emmastraat 34, 34a en 34b	18	opstellen SP
Emmastraat 36BCD	19	Uitvoeren aanvullend NO
Emmastraat 40A	30	uitvoeren OO
Emmastraat 42A	34	voldoende onderzocht
Emmastraat 9	13	uitvoeren OO
Koningsstraat 18C	41	uitvoeren OO
Nassaulaan 1	31	niet beoordeeld
St. Vitusstraat 18	22	voldoende onderzocht

Onderzoeken

Verkenkend bodemonderzoek Kwik-Fit filiaal 278 Achterom 148A

Locatie	Achterom / Emmastraat / St. Vitusstraat 148 A / 15 / 18
Rapportdatum	11-02-2010
Rapportnummer	0949701A
Onderzoekbureau	PJ Milieu BV
Opmerkingen	De bovengrond bleek sterk verontreinigd met PAK, matig met lood en licht met; kwik, zink en minerale olie. In de ondergrond werden lichte verontreinigingen met kwik, zink, PCB en PAK aangetoond. Het grondwater bleek licht verontreinigd met molybdeen en naftaleen. De eindsituatie is in voldoende mate vastgelegd. Het sterk verhoogde gehalte PAK en matig verhoogde gehalte lood is aangetroffen in puinhoudende monsters. De eindsituatie is in voldoende mate vastgelegd. Door de aanwezigheid van een vloeistofdichte vloer is het niet waarschijnlijk dat de matige en sterke verontreinigingen veroorzaakt zijn door de bedrijfsvoering van Kwik-Fit.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Oriënterend bodemonderzoek 1

Locatie	Achterom / Emmastraat / St. Vitusstraat 148 A / 15 / 18
Rapportdatum	28-11-2000
Rapportnummer	99707-OH001
Onderzoekbureau	Chemielinco milieu- en arboadvies
Opmerkingen	Het onderzoek heeft lichte verontreinigingen met metalen, minerale olie en PAK in de bovengrond



aangetoond. De ondergrond is niet onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en tetrachlooretheen.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Nul situatieonderzoek 2

Locatie	Achterom / Emmastraat / St. Vitusstraat 148 A / 15 / 18
Rapportdatum	01-02-1996
Rapportnummer	215895A
Onderzoekbureau	PJ Milieu BV
Opmerkingen	In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met koper, lood, zink, PAK en EOX aangetoond. In de ondergrond werden geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater werden een sterke verontreiniging met lood en lichte verontreinigingen met chroom en trichlooretheen aangetoond.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Historisch onderzoek 1

Locatie	Achterom 150-152, Emmastraat 17-19
Rapportdatum	26-10-2012
Rapportnummer	N009-1206581EHT-agv-V01-NL
Onderzoekbureau	TAUW
Opmerkingen	Uit het vooronderzoek blijkt de activiteiten onvoldoende onderzocht zijn. Voor de locatie is een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf opgevoerd, maar slechts voor een periode van ongeveer een jaar. Het is onbekend of deze daadwerkelijk gevestigd is geweest aan de op Achterom. Geen van de activiteiten betreft verder een speedlocatie.

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
-	HO_N009-1206581EHT-agv-V01-NL_-_Achterom_150.pdf

Nul situatieonderzoek 1

Locatie	Achterom 181
Rapportdatum	03-12-2009
Rapportnummer	0947401A
Onderzoekbureau	PJ Milieu BV
Opmerkingen	Deellocatie A, bovengrondse opslag schone en afgewerkte olie in de bovengrond zijn geen minerale olie en vluchtige aromaten boven de achtergrondwaarde aangetoond. Deellocatie B, oliehaspels in de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond in grondmonster 5-1. In het grondmonster 7-1 is geen minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarde. Deellocatie C, opslag gevaarlijk afval in de bovengrond is geen minerale olie en antimoon aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde



Deellocatie D, buitenterrein
in de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan PAK en lood aangetoond.

De ondergrond is niet onderzocht omdat dit niet de meest verdachte laag betreft
Het grondwater is niet onderzocht om het zich dieper dan 5m-mv bevindt.

De nulsituatie van de bedrijfsactiviteit is hiermee voldoende vastgelegd. Er is geen aanleiding om een nader bodem onderzoek te verrichten.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Oriënterend bodemonderzoek 1

Locatie	Achterom 183
Rapportdatum	23-04-2008
Rapportnummer	MO8079
Onderzoekbureau	Milieutechniek ZVS Eemnes BV
Opmerkingen	Het betreft een grondwateronderzoek naar MTBE. Het gehalte MTBE ligt beneden de detectiegrens van 0,30 µg/l.

Beschikbare documenten

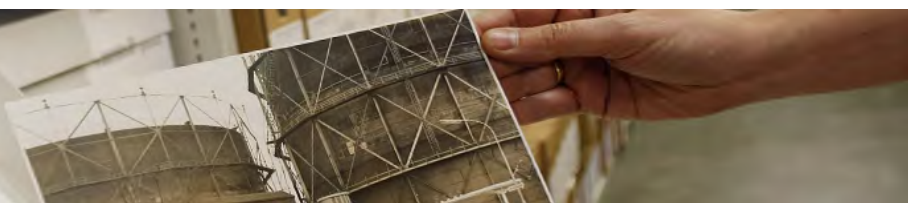
Geen gegevens beschikbaar

Nulsituatie Onderzoek 1

Locatie	Achterom 183
Rapportdatum	01-02-2001
Rapportnummer	5791/RO
Onderzoekbureau	Grondslag
Opmerkingen	Hypothese wordt deels verworpen
	Zintuiglijke waarnemingen: Plaatselijk licht puinhoudend
	Bovengrond: EOX >S
	Ondergrond: Geen van de gemeten gehalten is verhoogd aangetoond
	Grondwater: Geen van de gemeten parameters is verhoogd aangetoond.
	Bijzonderheden: Tevens een partijkeuring uitgevoerd aangezien een hoeveelheid grond vrijkomt bij de installatie van een nieuwe brandstoftank. 44 grepen en resultaat is MVR grond. Maar keuring is niet uitgevoerd conform bouwstoffenbesluit.
	Conclusies: Geen verhogingen aangetoond in grond en grondwater, enkele lokaal verhoging van EOX waarde. Grond uit depot kan als schone grond worden toegepast.
	Aanbeveling: benzine-service-station monitoren (afd. handhaving)

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar



Verkennd Onderzoek 1

Locatie	Achterom 183
Rapportdatum	15-05-1997
Rapportnummer	A970511.118721
Onderzoekbureau	De Ruiter Milieutechnologie
Opmerkingen	Hypothese wordt grotendeels verworpen
	Zintuiglijke waarnemingen: olie/benzinegeur
	Grond: Geen van de gemeten paramters is verhoogd aangetoond
	Grondwater: PAK > S
	Conclusies/aanbevelingen: nader onderzoek niet nodig, omdat tussenwaarde niet wordt overschreden.
	Beoordeling risico's: geen verhoogd direct blootstellingsrisico
	Boorbeschrijving is opgeslagen bij boorpuntnummer: -

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Historisch onderzoek 1

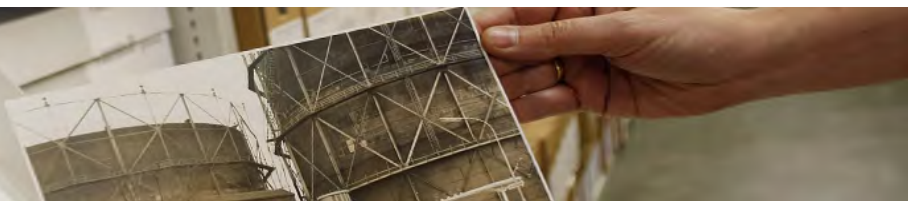
Locatie	Emmastraat 11A
Rapportdatum	16-10-2012
Rapportnummer	N015-1206581EHT-ibs-V01-NL
Onderzoekbureau	TAUW
Opmerkingen	Uit het vooronderzoek blijkt de textielververij onvoldoende onderzocht zijn. Omdat het gaat om een kleinschalig bedrijf en een korte periode wordt niet verwacht dat een spoedeisend geval aanwezig is. Dit wordt bevestigd door de metingen van VOCI in grondwater. De locatie valt binnen een verontreiniging met per. De hoogste concentraties komen echter voor aan de zuidoostkant. Daar wordt de bron dan ook verwacht. Er is geen sprake van een speedlocatie.

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
-	HO_N015-1206581EHT-ibs-V01-NL_-_Emmastraat_11A.pdf

Historisch onderzoek 1

Locatie	Emmastraat 30, 32, 34 en Nassaulaan 1
Rapportdatum	24-10-2012
Rapportnummer	N018-1206581EHT-agv-V01-NL
Onderzoekbureau	TAUW
Opmerkingen	Uit het vooronderzoek blijkt de activiteiten (Fotografisch bedrijf, verfgroothandel en schil) onvoldoende onderzocht zijn. Op deze locatie is sprake van een verspreidingsrisico van de aangetroffen VOCI-verontreiniging in het grondwater. De bron bevindt zich echter buiten deze locatie. Er is geen sprake van een speedlocatie.



Beschikbare documenten

Omschrijving

-

DownloadLink

[HO_N018-1206581EHT-agv-V01-NL_-_Emmastraat_30.pdf](#)

Emmastraat 34b_Saneringsplan_22-12-2015

Locatie Emmastraat 34, 34a en 34b

Rapportdatum 22-12-2015

Rapportnummer 403934-69

Onderzoekbureau Antea Nederland B.V.

Opmerkingen Vanwege geplande werkzaamheden aan de gasleiding van de Emmastraat 34b te Hilversum wordt een sleuf gegraven met een lengte van circa 20 meter, een breedte van circa 1,0 meter en een diepte van circa 1,0 meter.

In totaal wordt 20 m3 grond aan maximaal licht met PER verontreinigde grond ontgraven. De uitkomende grond wordt in depot gezet (tijdelijke uitplaatsing).

Aanwezige tegels/klinkers worden tijdelijk op de locatie opgeslagen.

Verwacht wordt dat geen grond moet worden aangevoerd of afgevoerd.

Beschikbare documenten

Omschrijving

110509 _ deelsaneringsplan grond 2016_07_11
000140165_295294

DownloadLink

[110509 _ deelsaneringsplan grond 2016_07_11 000140165_295294](#)

Emmastraat 34B_Verkennend onderzoek_13-11-2015

Locatie Emmastraat 34, 34a en 34b

Rapportdatum 13-11-2015

Rapportnummer 1464150

Onderzoekbureau Antea Nederland B.V.

Opmerkingen Hypothese verdacht is bevestigd.

In de bovengrond is lood aangetroffen boven de achtergrondwaarde.

In de ondergrond is lood aangetroffen boven de achtergrondwaarde. PER is aangetroffen boven de interventiewaarde

Het grondwater is niet onderzocht,

Analytisch is geen asbest aangetoond.

De aangetoonde verhoogde gehalten aan PER zijn onderdeel van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het is in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk om een (deel)saneringsplan op te stellen

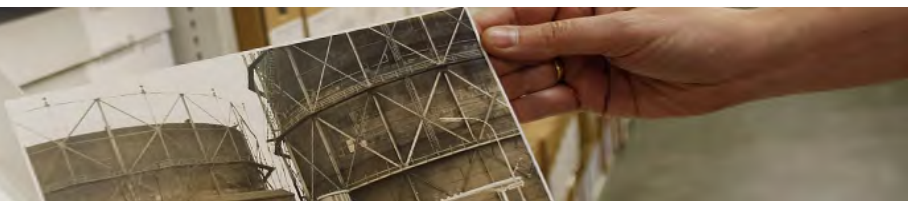
Beschikbare documenten

Omschrijving

110513 _ 11_07_11 000140169

DownloadLink

[110513 _ 11_07_11 000140169](#)



brf (briefrapport) 2

Locatie	Emmastraat 34, 34a en 34b
Rapportdatum	01-11-2009
Rapportnummer	GGD/LO 09-1139
Onderzoekbureau	GGD Amsterdam
Opmerkingen	Aan de Emmastraat 34 en 34b zijn geen verhoogde gehalten aan PER aangetroffen, de TLC wordt hier niet overschreden.

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
-	BLO-GGD.LO_09-1139.pdf

Briefrapport 1

Locatie	Emmastraat 34, 34a en 34b
Rapportdatum	01-06-2005
Rapportnummer	proj 05-1205 Emmastraat
Onderzoekbureau	GG&GD
Opmerkingen	Binnenlucht: analyse op gechloreerde koolwaterstoffen. Er is trichloretheen en tetrachlooretheen aangetroffen, de concentraties liggen echter ver beneden de grenswaarde. Beoordelingsformulier niet aanwezig

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
BLO-05-1115.JVi	BLO-05-1115.JVi

Nader Onderzoek 5

Locatie	Emmastraat 34, 34a en 34b
Rapportdatum	26-08-2004
Rapportnummer	B04G0081
Onderzoekbureau	Syncera De Straat B.V.
Opmerkingen	Er kan worden geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie een lichte verontreiniging met PER, TRI en CIS is. Er zijn geen aanwijzingen voor actief naleverende bronnen. Perceel Emmastr. 34A kon niet worden onderzocht ivm geen medewerking eigenaar

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
NO-B04G0081.r01	NO-B04G0081.r01

Nader Onderzoek 4

Locatie	Emmastraat 34, 34a en 34b
Rapportdatum	14-06-2002
Rapportnummer	MI-NH2002-194



Onderzoeksbureau DHV

Opmerkingen De verontreiniging met PER in het grondwater is niet volledig afgeperkt. Met name de verspreiding in het verlengde van de grondwaterstroming i.e. het punt waar op 30m-mv geen of nauwelijks verhoogde gehalten worden gemeten, is nog niet met metingen vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven echter vooralsnog voldoende inzicht in de vlek in het grondwater om ondermeer een passende saneringsvariant te kunnen ontwerpen.

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
actualiserend onderzoek	AVR-MI-NH2002-194
actualiserend onderzoek	AVR-MI-NH2002-194 bijlage 2 van 3
	AVR-MI-NH2002-194 bijlage 3 van 3
actualiserend onderzoek	
actualiserend onderzoek	AVR-MI-NH2002-194 bijlage NO-II bodemlucht mg per m3
	AVR-MI-NH2002-194 bijlage NO-III PER grondwater visueel
actualiserend onderzoek	
Verontreinigingssituatie PER	Bijlage 2B Verontreinigingssituatie PER
Verontreinigingssituatie PER	Bijlage 2A Verontreinigingssituatie PER

Nader Onderzoek 2

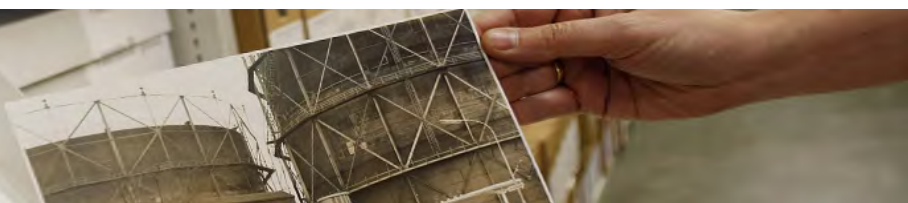
Locatie	Emmastraat 34, 34a en 34b
Rapportdatum	11-12-1996
Rapportnummer	Hvs41.5
Onderzoeksbureau	Witteveen+Bos
Opmerkingen	Hypothese verdacht wordt bevestigd
	Zintuigelijke waarnemingen: puinbijmenging, weinig glas, gaslucht bij boring 308
	Boven,- en ondergrond: zware metalen mn. chroom en zink .>I-waarde
	Bovengrond: PAK > T-waarde minerale olie >S-waarde.
	Grondwater: De verontreiniging met VOCL en chroom is in kaart gebracht.
	Bijzonderheden: Onderzoek heeft betrekking op de locaties: Emmastraat 34a,b en Emmastraat 36 bcd
	Aanbeveling: Uitbreiding onderzoek grond ,grondwater en bodemlucht.

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
Nader onderzoek fase 2 (deel 1)	Nader onderzoek fase 2 (deel 1)
Nader onderzoek fase 2 (deel 2)	Nader onderzoek fase 2 (deel 2)
Nader onderzoek fase 2 (deel 3)	Nader onderzoek fase 2 (deel 3)

Overig 1

Locatie	Emmastraat 34, 34a en 34b
Rapportdatum	31-12-1993



Rapportnummer	Hvs.41.3
Onderzoekbureau	Witteveen+Bos
Opmerkingen	Binnenluchtonderzoek bedrijventerrein Emmastraat te Hilversum Hypothese verdacht wordt bevestigd Woninglucht :Emmastraat 34 Verhoogde concentraties trichlooretheen en tetrachlooretheen. Overschrijding van de TCL wonen in woonkamer en kelder (250 ug/m3). Nassaulaan 1,3 en 5 komen enigszins verhoogde concentraties voor. De concentraties in de kelders liggen iets hoger dan in de woonkamers. Ten tijde van het onderzoek was de TCL-waarde 10 x hoger. Toen was conclusie geen risico. Huidige wetgeving geeft wel overschrijding aan. Echter geen risico door wijziging gebruik van woning naar kantoor.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Nader Onderzoek 1

Locatie	Emmastraat 34, 34a en 34b
Rapportdatum	30-06-1993
Rapportnummer	Hvs.41.2
Onderzoekbureau	Witteveen+Bos
Opmerkingen	Hypothese verdacht wordt bevestigd Zintuigelijke Waarnemingen:Sporen van puin en ander soort bijmenging. Bovengrond: niet onderzocht Ondergrond: niet onderzocht Grondwater:VOCL en Vluchtig gechlooreerde alifatische koolwaterstoffen > I Bijzonderheden:Onderzoek heeft betrekking op de locaties: Emmastraat 34b en Emmastraat 36bcd. Conclusie: aanvullend grondwateronderzoek noodzakelijk. Aanbevelingen: metingen naar kwaliteit binnenwater en binnenlucht moet worden geadviseerd. Boorbeschrijving is opgeslagen bij boorpuntnummer: 100

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
Nader Onderzoek fase I (deel 1)	Nader Onderzoek fase I (deel 1)
Nader Onderzoek fase I (deel 2)	Nader Onderzoek fase I (deel 2)

Oriënterend Onderzoek 1

Locatie	Emmastraat 34, 34a en 34b
Rapportdatum	30-06-1992
Rapportnummer	Hvs.41.1
Onderzoekbureau	Witteveen+Bos



Opmerkingen

Hypothese wordt niet verworpen

Zintuiglijke waarnemingen: geen afwijkingen geconstateerd

Boven,- en ondergrond :zink> I-waarde
chrom, koper en lood >T-waarde
cadmium en kwik >S-waarde

Grondwater: Tetrachlooretheen>I-waarde
vluchtige alifatische koolwaterstoffen en chrom>T-waarde
koper lood naftaleen> S-waarde

Bijzonderheden: Uitgevoerd heeft betrekking op de locaties:
Emmastraat 34b en Emmastraat 36 bcd

Conclusies:
Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht.

Beschikbare documenten

Omschrijving

Rapportage Oriënterend Onderzoek

DownloadLink

[Rapportage Oriënterend Onderzoek](#)

Nader onderzoek 4

Locatie Emmastraat 36BCD

Rapportdatum 25-04-2002

Rapportnummer MI-RS2002-81

Onderzoekbureau DHV

Opmerkingen De sterke grondwaterverontreiniging met Chrom is een ernstig, maar niet urgent geval. Horizontaal is de pluim aan de noordwestelijke kant nog niet afgeperkt. Verticaal is de pluim ook niet volledig afgeperkt. De verontreiniging valt geheel binnen de contouren van de ernstige grondwaterverontreiniging met VOCl's. De aanwezigheid van Chrom is een aandachtspunt bij de aanpak van de VOCl-verontreiniging.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Nader Onderzoek 1

Locatie Emmastraat 36BCD

Rapportdatum 01-02-1993

Rapportnummer Hvs.41.2

Onderzoekbureau Witteveen+Bos

Opmerkingen Zintuiglijke Waarnemingen:Sporen van puin en ander soort bijmenging.
Bovengrond: niet onderzocht
Ondergrond: niet onderzocht
Grondwater:VOCL > I
Vluchtig gechlooreerde alifatische koolwaterstoffen > I

Bijzonderheden:geen
Beoordeling risico's:Metingen naar kwaliteit binnenwater en binnenlucht moet worden geadviseerd.



Boorbeschrijving is opgeslagen bij boorpuntnummer: 100

Onderzoek betreft voor de locaties:

Emmastraat 34 b

Emmastraat 36 bcd

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Oriënterend Onderzoek 1

Locatie	Emmastraat 36BCD
Rapportdatum	30-06-1992
Rapportnummer	Hvs.41.1
Onderzoekbureau	Witteveen+Bos
Opmerkingen	Boven,- en ondergrond :zink> I-waarde chromium koper en lood>T-waarde cadmium en kwik >S-waarde Grondwater:Tetrachlooretheen>I-waarde vluchtige alifatische koolwaterstoffen en chromium>T-waarde koper lood naftaleen> S-waarde

Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht.

Het bodemonderzoek betreft de locaties:

Emmastraat 34 b

Emmastraat 36 bcd

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Historisch Onderzoek 1

Locatie	Emmastraat 40A
Rapportdatum	01-10-1994
Rapportnummer	onbekend
Onderzoekbureau	Gemeente Hilversum
Opmerkingen	gezien activiteiten in het verleden (autoreparatiebedrijf) moet locatie worden beschouwd als verdacht.

Bodemonderzoek wordt noodzakelijk geacht.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Verkennd Onderzoek 1

Locatie	Emmastraat 42A
Rapportdatum	06-03-1996
Rapportnummer	9609200
Onderzoekbureau	Grondslag
Opmerkingen	Zintuiglijke Waarnemingen: onder de verharding (licht humeus) zand



Bovengrond: zink, PAK, minerale olie > S

Ondergrond: niet geanalyseerd

Grondwater: niet geanalyseerd

Boorbeschrijving is opgeslagen bij boorpuntnummer: 1

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Historisch Onderzoek 1

Locatie	Emmastraat 42A
Rapportdatum	31-01-1996
Rapportnummer	onbekend
Onderzoekbureau	Gemeente Hilversum
Opmerkingen	Betreft historisch onderzoek voor locatie Emmastraat 42c.

Uit het HO komt niet naar voren dat er bodembedreigende activiteiten op het perceel Emmastraat 42c zijn uitgevoerd. In de directe omgeving van de locatie hebben in het verleden een paar activiteiten plaatsgevonden die tot een bodemverontreiniging kunnen hebben geleid op deze locatie. Op Emmastraat 42 zat tussen 1901 en 1946 Distilleerderij/Likeurstokerij Kuyer. Op Emmastraat 42a zit/zat machine reparatiebedrijf Plaff Benelux.

Bij het verkennend onderzoek kan uitgegaan worden van de hypothese onverdacht

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Historisch onderzoek 2

Locatie	Emmastraat 9
Rapportdatum	21-05-2013
Rapportnummer	N269-1206581EHT-irb-V01-NL
Onderzoekbureau	TAUW
Opmerkingen	Het autoreparatiebedrijf is onvoldoende onderzocht en potentieel ernstig omdat de kans op een geval van bodemverontreiniging groot is en nog geen onderzoek op een relevant stoffenpakket heeft plaatsgevonden. Verder bevindt de locatie zich op een grote verontreiniging met per en tri in het grondwater. De voormalige tapijtweverij lijkt gezien het kerngebied ten zuiden van de locatie echter niet de oorzaak.

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
Historisch Onderzoek	HO-N269-1206581EHT-irb-V01-NL Emmastraat 9

Historisch Onderzoek 1

Locatie	Emmastraat 9
Rapportdatum	28-02-1995
Rapportnummer	onbekend



Onderzoekbureau	Gemeente Hilversum
Opmerkingen	Op de locatie hebben in het verleden verdachte activiteiten plaatsgevonden. Bodemonderzoek wordt noodzakelijk geacht.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Historisch onderzoek 1

Locatie	Koningsstraat 18C
Rapportdatum	17-10-2012
Rapportnummer	N075-1206581EHT-ibs-V01-NL
Onderzoekbureau	TAUW
Opmerkingen	Uit het vooronderzoek blijkt de activiteiten (benzinepompinstallatie en metaalslijp-, polijst,- straal- en -graveerbedrijf, autoreparatiebedrijf) onvoldoende onderzocht zijn. Er is geen sprake van een spoedlocatie.

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
-	HO_N075-1206581EHT-ibs-V01-NL_-_Koningsstraat_18c.pdf

brf (briefrapport) 1

Locatie	Nassaulaan 1
Rapportdatum	01-11-2009
Rapportnummer	GGD/LO 09-1139
Onderzoekbureau	GGD Amsterdam
Opmerkingen	Betreft een binnenluchtonderzoek

In 2009 zijn op meer dan 50 locaties in Hilversum luchtmonsters genomen. Op elke locatie zijn de concentraties van 12 verschillende (gechloreerde)koolwaterstoffen gemeten. De belangrijkste component van deze 12 is de concentratie PER. Voor PER gelden, afhankelijk van het gebruik, Toxicologische Toelaatbare Concentratie's in Lucht (TCL). Het gebruik van de onderzochte locaties is opgegeven door de opdrachtgever. Op basis hiervan kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Enkele onderzochte locaties, met name aan de Simon Stevinweg 40, 42 en 44 en 's Gravelandseweg 27a, 27b, 29a, 29b en 31b, hebben duidelijk verhoogde PER concentraties.
- De TCL voor PER in woningen, wordt overschreden aan de Simon Stevinweg 40 en 44. Hier dienen maatregelen getroffen te worden.
- De TCL voor bedrijfsruimtes, waar mensen werken, wordt overschreden aan de 's Gravelandseweg 29a, 29b en de Simon Stevinweg 42. Ook hier dienen maatregelen getroffen te worden
- Op enkele locaties, waar aangenomen is dat er nauwelijks of geen mensen komen, worden er hoge concentraties PER gemeten aan de 's Gravelandseweg 27a, 27b, 29b, 31b en de Simon Stevinweg 42 en 44. Hier zijn maatregelen aan te bevelen.
- De gemeten concentraties zijn op de duidelijk verhoogde locaties lager dan in 2007. Op de overige locaties is dit beeld van locatie tot locatie wisselend hoger of lager dan in 2007.

Geadviseerd wordt om het gebied rond de 's Gravelandseweg en de Simon Stevinweg in verschillende jaargetijden te blijven monitoren zolang de bodemverontreiniging niet is gesaneerd. Voorts wordt er geadviseerd de bemonsterde locaties aan de 's Gravelandseweg en de Simon Stevinweg, daar waar mogelijk is, goed te ventileren en de toegang naar de kelder zoveel mogelijk



gesloten te houden. Emissie beperkende maatregelen zijn gewenst. In diverse opslagruimtes zijn overschrijdingen van de (bedrijfs) TCL aangetroffen. Omdat het hier gaat om opslagruimtes, adviseren wij deze ruimtes uitsluitend hiervoor te gebruiken.

Beoordelingsformulier niet aanwezig

Beschikbare documenten

Omschrijving

-

DownloadLink

[BLO-GGD.LO_09-1139.pdf](#)

Oriënterend Onderzoek 1

Locatie St. Vitusstraat 18

Rapportdatum 28-11-2000

Rapportnummer 99707-OH001

Onderzoeksbureau Chemielinco

Opmerkingen Hypothese wordt niet verworpen

Zintuiglijke waarnemingen: lichte puinbijmenging in boven- en ondergrond

Bovengrond: kwik, lood, zink, PAK, minerale olie >S

Ondergrond: niet onderzocht

Grondwater: chroom, tetrachlooretheen, minerale olie >S

Bijzonderheden:-

Conclusies: aan de hand van urgentietoetsing OONS geen sprake van urgent geval van bodemverontreiniging

Aanbevelingen: geen vervolg, voldoende onderzocht.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Verkennd Onderzoek 1

Locatie St. Vitusstraat 18

Rapportdatum 31-03-1997

Rapportnummer 970525

Onderzoeksbureau Matteboer Milieutechniek B.V.

Opmerkingen Hypothese wordt niet verworpen

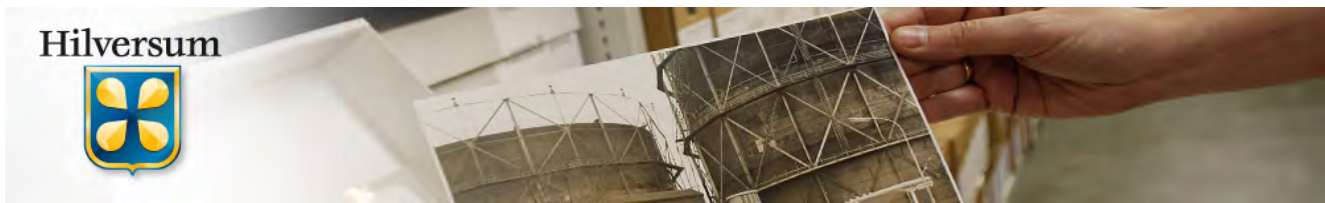
Zintuiglijke waarnemingen: geen bijzonderheden

Bovengrond: zink, lood, PAK >S

Ondergrond: geen verontreiniging

Grondwater: zink >T
chroom, trichloormethaan >S

Bijzonderheden: tpv ondergrondse tank geen verontreiniging



Conclusies: geen vervolg, voldoende onderzocht.

Aanbevelingen: -

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigingscontouren

Emmastraat 34 abc/36

Locatie Emmastraat 34, 34a en 34b

Contourtype Grond

Opmerkingen

Verontreinigde Componenten

Geen gegevens beschikbaar

Emmastraat 34b

Locatie Emmastraat 34, 34a en 34b

Contourtype Grond

Opmerkingen

Verontreinigde Componenten

VOCL

Wet milieubeheer bedrijven

Adres

Emmastraat 34
Emmastraat 34b
Emmastraat 36c
Emmastraat 36d
St. Vitusstraat 18

Gebruik

fotografisch bedrijf
chemische wasserij/stomerij
metaalwarenindustrie
houtmeubelfabriek
reliëfdrukkerij

Brandstoftanks

Adres

Emmastraat 19
Emmastraat 26
Emmastraat 36c
St. Vitusstraat 18

Product

huisbrandolie
onbekend
huisbrandolie
huisbrandolie

Status

onklaar gemaakt met zand volgens BOOT
tank is verwijderd
tank is verwijderd
onklaar gemaakt met zand volgens BOOT

Historisch bodembestand (HBB)

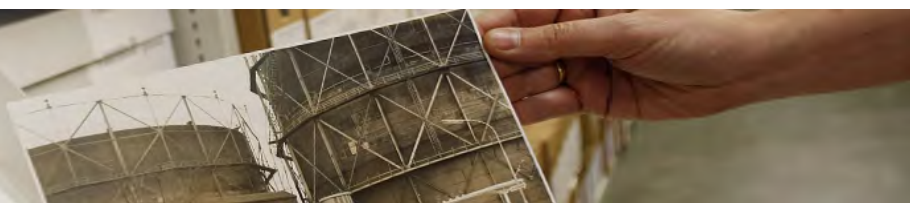
Adres

Gebruik

Van

Tot

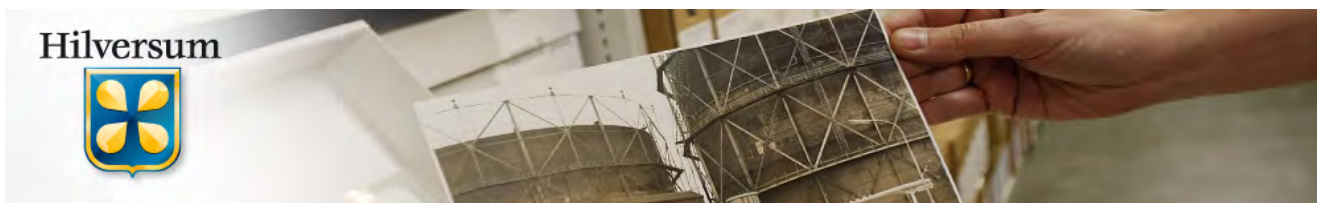
Opmerkingen



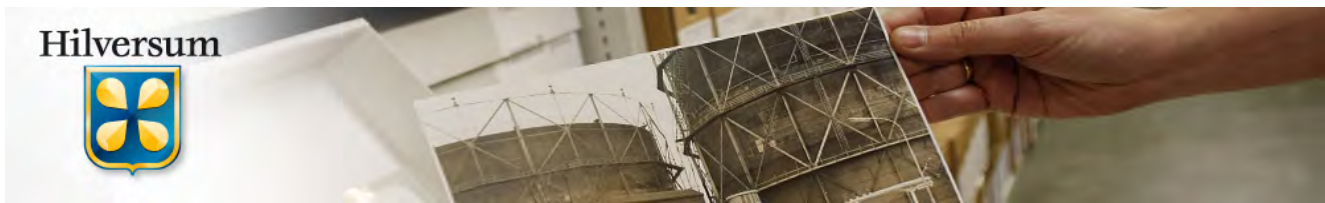
Achterom 148A	schildersbedrijf	1922	1926	
Achterom 148A	triplexfabriek	1915	1941	
Achterom 148A	wegvervoer	1921	1931	GEEN OFFICIEEL HUISNUMMER.
Achterom 150	audiovisuele apparatenfabriek	1928	1929	
Achterom 150	metaaloppervlaktebehand elingsbedrijf	1922	1923	
Achterom 150	fietsenfabriek	1970	1980	
Achterom 150	fietsenfabriek	1929	1955	
Achterom 150	drukkerij (algemeen)	1916	1926	
Achterom 150	huishoudelijke apparatenfabriek (niet- electrische)	1911	1928	
Achterom 150	fietsenfabriek	1955	1970	ACHTEROM NR. 154 STAAT NIET OP DE KAART.
Achterom 152	audiovisuele apparatenfabriek	1928	1929	
Achterom 152	fietsenfabriek	1970	1980	
Achterom 152	fietsenfabriek	1929	1955	
Achterom 152	drukkerij (algemeen)	1916	1926	
Achterom 152	huishoudelijke apparatenfabriek (niet- electrische)	1911	1928	
Achterom 152	fietsenfabriek	1955	1970	ACHTEROM NR. 154 STAAT NIET OP DE KAART.
Achterom 152	verf- en verfwarendetailhandel	1985	1990	
Achterom 152	zeefdrukkerij	1911	1930	
Achterom 154	fietsenfabriek	1955	1970	ACHTEROM NR. 154 STAAT NIET OP DE KAART.
Emmastraat 9	tapijt- en vloerkledenfabriek	1894	1904	
Emmastraat 9	autoreparatiebedrijf	1971	1971	
Emmastraat 9	autoreparatiebedrijf	1970	1971	
Emmastraat 9	autoreparatiebedrijf	1956	1968	
Emmastraat 9	autoreparatiebedrijf	1968	1970	
Emmastraat 11A	textielververij	1930	1931	
Emmastraat 13A	cliché- platenfabriek/chemigrafisc h bedrijf	1979	1980	
Emmastraat 19	non-ferrometaalgieterij	1924	1934	
Emmastraat 30	schoenmakerij	1947	1976	
Emmastraat 30	fotografisch bedrijf	1927	1930	
Emmastraat 32	fotografisch bedrijf	1927	1930	



Emmastraat 32	verffabriek	1970	1977
Emmastraat 32	verfgroothandel	1960	1969
Emmastraat 34	fotografisch bedrijf	1927	1930
Emmastraat 34	schildersbedrijf	1981	1982
Emmastraat 34A	drukkerij (algemeen)	1983	1991
Emmastraat 34A	chemische wasserij/stomerij	1948	1991
Emmastraat 34B	drukkerij (algemeen)	1983	1991
Emmastraat 34B	chemische wasserij/stomerij	1948	1991
Emmastraat 36	wasserij (natwasserij)	1936	1944
Emmastraat 36	autoverhuurbedrijf	1926	1926
Emmastraat 36	motorenrevisiebedrijf	1956	1968
Emmastraat 36	metaaloppervlaktebehand elingsbedrijf	1944	1962
Emmastraat 36A	wasserij (natwasserij)	1936	1944
Emmastraat 36A	autoverhuurbedrijf	1926	1926
Emmastraat 36A	motorenrevisiebedrijf	1956	1968
Emmastraat 36A	metaaloppervlaktebehand elingsbedrijf	1944	1962
Emmastraat 36A	transportbedrijf	1941	1942
Emmastraat 36A	autoreparatiebedrijf	1923	1924
Emmastraat 36A	autoreparatiebedrijf	1922	1946
Emmastraat 36A	autoreparatiebedrijf	1924	1925
Emmastraat 36A	autoreparatiebedrijf	1925	1930
Emmastraat 36A	autospuitbedrijf (geen plaatwerkerij)	1943	1952
Emmastraat 36A	autoreparatiebedrijf	1924	1925
Emmastraat 36A	elektrische benodigdhedenfabriek n.e.g.	1957	1966
Emmastraat 36A	motorenrevisiebedrijf	1914	1945
Emmastraat 36A	elektrische benodigdhedenfabriek n.e.g.	1924	1925
Emmastraat 38	schildersbedrijf	1926	1929
Emmastraat 42	distilleerderij en likeurstokerij	1901	1946
Emmastraat 42A	pompen- en compressorenfabriek	1943	1988
Emmastraat 44	autoreparatiebedrijf	1968	1975
Emmastraat 44	autoreparatiebedrijf	1932	1932
Emmastraat 44	autoreparatiebedrijf	1975	1980



Emmastraat 468	autoreparatiebedrijf	1968	1975
Nassaulaan 3	fotografisch bedrijf	1909	1914
Sint Vitusstraat 18	carrosseriefabriek	1926	1946
Sint Vitusstraat 18	carrosseriefabriek	1904	1934



Disclaimer

De door ons in deze rapportage beschikbaar gestelde informatie dient u te interpreteren als een inschatting van de verontreinigings situatie op een bepaald moment. Omdat het veelal historische informatie betreft kunnen wij nooit 100% zekerheid geven wat de kwaliteit is van grond en grondwater.

De Gemeente Hilversum is niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de verontreinigings situatie anders is dan in dit rapport is vermeld.

Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een bouwvergunning of andere gemeentelijke producten. Bij een bouw aanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.

Wij gaan ervan uit u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen en/of inlichtingen kunt u zich wenden tot de Gemeente Hilversum.

Taxatierapport

Emmastraat 15, 1211NE Hilversum



5.1.2.e | **Kappelle Taxaties B.V.**
's-Gravelandseweg 31, 1211BP te Hilversum
Telefoon: 0356284444 | Email: 5.1.2.e@kappelle.nl

Waardepeildatum
6 oktober 2025

Rapportdatum
23 oktober 2025

Opdrachtgever
Gemeente Hilversum
5.1.2.e
Postbus 9900
1201GM Hilversum

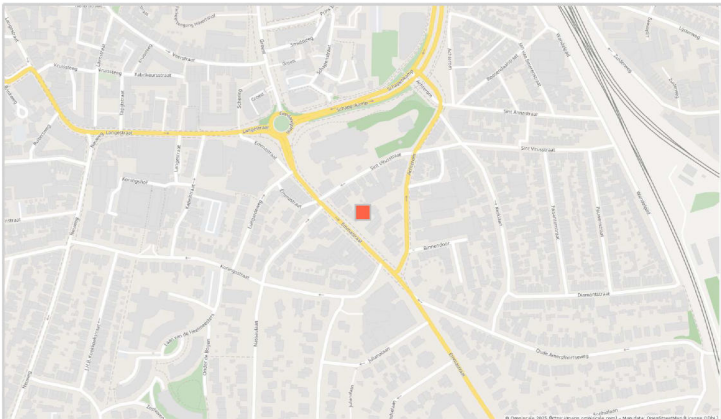


Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI-Taxatie gelden de voorschriften van TMI-Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI-Taxatierapport uitbrengen.
TMI-Taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.



Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	107188512
Complex:	Emmastraat 15 Hilversum
Adres:	Emmastraat 15, 1211NE Hilversum
Eigenaar:	Walco Invest B.V. en JP8 Holding B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	1.378 m²
Energielabel:	F



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1974
Meest recent renovatie jaar:	2006
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	1.362
Totaal VVO m² of stuks:	1.195
Verhouding VVO / BVO:	1:1,14
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	11
Parkeerratio:	1:109
Marktwaarde per m²:	€ 1.575



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Hilversum
Contactpersoon:	5.1.2.e
Doel taxatie:	Aankoop
Uitvoerend taxateur:	5.1.2.e
Waardepeildatum:	maandag 6 oktober 2025
Marktwaarde kosten koper:	€ 1.881.916
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	8,42 % 11,9

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 158.405
Netto markt/herz. huur:	€ 139.036
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	12,23 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 19.369

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Goed

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Matig

Het object is per 06-10-2025 getaxeerd op:

EUR 1.880.000

Marktwaarde kosten koper

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

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: Gemeente Hilversum
Ter attentie van: 5.1.2.e
Adres: Postbus 9900, 1201GM te Hilversum
Telefoonnummer: 5.1.2.e
E-mailadres opdrachtgever: 5.1.2.e @hilversum.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Kappelle Taxaties B.V.
Uitvoerend taxateur: 5.1.2.e
Adres: 's-Gravelandseweg 31, 1211BP te Hilversum
Telefoonnummer: 0356284444
E-mailadres: 5.1.2.e @kappelle.nl
Lid van / aangesloten bij: Lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en aangesloten bij VastgoedCert.
Ingeschreven in het register onder nummer: RT878106508
Specialisatie / deskundigheid & educatie: De taxateur heeft een brede kennis en jarenlange ervaring in de algemene taxatiepraktijk van bedrijfsmatig vastgoed.
De taxateur volgt permanente educatie om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren.

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Kappelle Taxaties B.V.
Controlerend taxateur: 5.1.2.e
Adres: 's-Gravelandseweg 31, 1211BP te Hilversum
Telefoonnummer: 035-6284444
E-mailadres: 5.1.2.e @soomers.eu
Lid van / aangesloten bij: NRV T RT932738169
VastgoedCert V885736446
TMI 340080
NVM Business 026614
NVM Wonen 026614
Ingeschreven in het register onder nummer: RT932738169

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING**Opdrachtdatum:****dinsdag 30 september 2025****Toelichting opdrachtverstrekking**

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de mail d.d. 24-09-2025. Nadien zijn er geen wijzigingen. De taxateur heeft geen instructies ontvangen.

Opdrachtvoorwaarden

De opdrachtgever of ieder ander die betrokken is bij deze taxatiedienst hebben geen instructies gegeven. Eventuele beperkingen ten aanzien van degenen die kunnen vertrouwen op de taxatieopdracht worden overeengekomen en vastgelegd.

Dossiervorming

Deze opdracht is nauwgezet, grondig en tijdig uitgevoerd.

De werkzaamheden worden aangevangen met een schriftelijke overeenkomst. De werkzaamheden, die de grondslag vormen van de taxatie in het taxatierapport worden in een dossier vastgelegd. Dit dossier dient te allen tijde op orde te zijn, zodat voor een eventueel opvolgende, dan wel niet eerder betrokken taxateur of deskundige derde, alsmede NRVt inzichtelijk is welke werkzaamheden zijn verricht.

In het dossier van de taxateur is het volgende vastgelegd:

- de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde Opdrachtvoorwaarden;
- relevante correspondentie;
- overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
- broninformatie;
- het taxatierapport

Interne kwaliteitsborging

Hierin wordt vastgelegd:

- de wijze waarop informatie wordt verzameld en gevalideerd;
- de wijze waarop de "Chinese wall" is geregeld;
- welke verantwoordelijkheid bij de controlerend taxateur berust;
- hoe de kwaliteit wordt gemonitord;
- hoe de kwaliteit wordt geborgd;
- hoe de klachtenprocedure wordt gevolgd;
- de wijze waarop de interne review is georganiseerd.

Roulatie

De taxateur verklaart dat de taxatie van het object in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVt verricht is.

Onafhankelijkheid

De taxateur is aangesloten bij het NRVt. De opdrachtgever heeft de benodigde informatie aan taxateur ter beschikking gesteld, maar heeft de volledigheid en juistheid hiervan niet schriftelijk bevestigd. Bij deze taxatie is er echter vanuit gegaan dat de verstrekte informatie volledig en juist is. Voor zo ver taxateur dat heeft kunnen nagaan zijn tussen eerder genoemde peildatum en de uitgiftedatum van het rapport geen

wijzigingen opgetreden die tot een significante aanpassing van de waarde hebben geleid. Het honorarium voor de taxatie (dat is overeengekomen met de opdrachtgever) betreft een vast tarief. Het totale taxatie-honorarium dat Kappelle Onroerend Goed B.V. jaarlijks aan de opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale jaarlijkse taxatieomzet is minimaal.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

Kappelle Taxaties B.V. bevestigt dat de taxateur, die deze opdracht heeft uitgevoerd en het taxatierapport heeft ondertekend, beschikt over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt, en voorts permanente educatie volgt om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht Kappelle Taxaties B.V. zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.

Plausibiliteit

Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld.

Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.

Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.

Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur geen opmerkingen.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt, vastgesteld op 10 oktober 2019;
- Reglement Kamers NRVt, vastgesteld op 12 december 2022

Tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden, alsmede het tuchtrecht van VastgoedCert en NRVt.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld.

Iedere aansprakelijkheid van Kappelle Taxaties B.V. beperkt tot het bedrag, dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving Het vrijstaande kantoorgebouw is gebouwd omstreeks 1974, naar ontwerp van het Hilversumse architectenbureau Falkenburg en Mulders met erf, 11 parkeerplaatsen, ondergrond en verder aanbehoren.	
Adres:	Emmastraat 15, 1211NE Hilversum
VMS-taxatienummer:	107188512
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	maandag 6 oktober 2025
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR-waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:	Aankoop
Toelichting doel van de taxatie	

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

HET OBJECT IS PER 6 OKTOBER 2025 GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper <i>(Afgerond)</i>	EUR 1.880.000
<i>Zegge: een miljoen achthonderd tachtig duizend euro</i>	

Handtekening uitvoerend taxateur:

5.1.2.e

5.1.2.e
Datum en plaats: 23 oktober 2025 | Hilversum

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: maandag 6 oktober 2025
Mate van inspectie: Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: 5.1.2.e

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur 5.1.2.e De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN**Algemene uitgangspunten**

De taxatie is mede gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever, dan wel overhandigd door derden namens de opdrachtgever. Van deze ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen en waar mogelijk is deze op juistheid getoetst. Heeft de taxateur een vermoeden van onjuistheid, dan zal hiervan in het rapport melding worden gemaakt. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard, indien mocht blijken, dat de informatie onvolledig is geweest.

Bijzondere uitgangspunten

Er zijn voor deze taxatie geen bijzondere uitgangspunten.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Er wordt in deze taxatie niet afgeweken van genoemde taxatierichtlijnen.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING**Toelichting op de waardering**

Bij de waardering is het aantal meters vvo als uitgangspunt genomen, zijnde 87% van het aantal bvo-meters. Aan de hand van de geselecteerde referentie objecten is de markthuur bepaald. Op deze wijze wordt vergelijkt met de gedane transacties inzichtelijk. De inschatting van het netto aanvangsrendement vindt plaats, mede door vergelijking met de gerealiseerde verkoopopbrengsten van vergelijkbare objecten. De staat van onderhoud, de verduurzaming en het afwerkingsniveau maken het getaxeerde gebouw enigszins afwijkend van de vergelijkingsobjecten, waardoor gemotiveerd van de bandbreedte is afgeweken. De markthuur is ingeschat op ca. € 124,- per m² p/j

Aanpassingen op conceptrapportage

Er is slechts één versie van het taxatierapport. Er is geen conceptrapportage.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Geen veranderingen voor of na taxatiedatum.

Taxatie onnauwkeurigheid

De taxateur beseft dat zijn subjectiviteit de taxatie kan beïnvloeden, mede door het inschatten van (on)zekerheden en zijn visie op alle ontwikkelingen, die op de waardering van invloed zijn. Voor zover van belang zal de taxateur zijn overwegingen benoemen en toelichten, zodat zichtbaar is welke variabelen de waardering inhoud hebben gegeven. De vastgoedsector is zwaar geraakt in de winkelmarkt en horeca. De kantorenmarkt heeft de adem ingehouden, terwijl de gebruikersmarkt voor bedrijfsruimte en bedrijfsterrein daarentegen al enige maanden een behoorlijke doorstroming laat zien. De woningmarkt heeft niet te lijden gehad onder de crisis. Toch blijft het economisch herstel fragiel, mede gelet op de angst die veroorzaakt wordt door de oorlog in Oekraïne.

B.7 EERDERE TAXATIES**Toelichting eerdere taxaties**

Het object is niet eerder door taxateur getaxeerd.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	N.v.t.		
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	08-10-2025	kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	08-10-2025	kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	08-10-2025	bodemloket
Milieuvergunning	N.v.t.		
Omgevingsplan	Ja	08-10-2025	omgevingsloket
Omgevingsvergunning	N.v.t.		
Gebruiksvergunning	N.v.t.		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Ja	08-10-2025	makelaar-verkoper
Meetcertificaat	Ja	08-10-2025	makelaar-verkoper
Bouwkosten	N.v.t.		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	N.v.t.		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Ja	25-09-2025	Van Ekeren Aedvies en Projecten
Bodemonderzoek	Nee		
Energie label	Ja	23-03-2021	E-Label Nederland B.V.
Overige gegevens	N.v.t.		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK**Gehanteerde taxatiemethodiek**

De gehanteerde methoden inkomstenbenadering is de Netto Aanvangs Rendementsmethode (hierna te noemen: NAR) alsmede een Discounted Cash Flow methode (hierna te noemen DCF).

Bij de Netto Aanvangs Rendementsmethode wordt net als bij de Bruto Aanvangs Rendementsmethode van de veronderstelling uitgegaan, dat de onroerende zaak min of meer een zelfstandig inkomen oplevert. Hierbij wordt rekening gehouden met de exploitatiekosten. Deze (netto)-inkomsten kunnen vervolgens worden omgezet in een kapitaalbedrag, met andere woorden: welk kapitaal mag geïnvesteerd worden om een bepaald percentage aan rendement te verkrijgen.

De NAR-methode wordt bij de waardering van onroerende zaken in de markt zeer veel gebruikt bij het vaststellen van de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De NAR-methode is vergelijkbaar met de BAR-methode met dien verstande dat de NAR-methode uitgebreider is. De exploitatiekosten van het object worden betrokken bij de waardeberekening. Dientengevolge wordt bij de NAR-methode gerekend met de netto-markthuur in plaats van de brutomarkthuur. Hierbij worden op de brutomarkthuur de exploitatiekosten welke voor rekening van de eigenaar komen in mindering gebracht. Dit wordt ook wel het bruto-netto traject genoemd.

Hierbij hoort de volgende formule:

$$\text{Wobject} = ((\text{Huurprijs} - \text{Exploitatiekosten}) / \text{NAR}) - (\text{CW markthuur-contracthuur}) - \text{k.k.} - \text{a.o.}$$

Waardeobject = marktwaarde van het vastgoedobject

CW(markthuur-contracthuur) = contante waarde van het verschil tussen de markthuur en de contracthuur

k.k. = kosten koper

a.o. = achterstallig onderhoud

ofwel:

$$\text{NAR} = (\text{Markthuur-exploitatiekosten}) / (\text{Waardeobject} + \text{CW markthuur-contracthuur} + \text{k.k.} + \text{a.o.})$$

Bij de DCF methode worden alle kasstromen over een periode van 10 jaar inzichtelijk gemaakt en contant gemaakt. Daarbij geldt als theoretisch uitgangspunt dat het vastgoed aan het einde van de exploitatieperiode verkocht wordt.

Bij beide methoden worden de bruto huurinkomsten gecorrigeerd voor de exploitatiekosten. De exploitatiekosten zijn onder te verdelen in een aantal categorieën. Elk van die categorieën zijn weer onder te verdelen in een aantal specifieke kosten.

Hierbij gaat het om uitgaven voor:

- Vaste kosten
- Het eigenaarsdeel van de onroerende zaakbelasting;
- Waterschapslasten;
- Rioolrecht;
- Precario;
- Verzekeringen;
- Eventueel erfpachtcanon;
- Variabele kosten;
- Beheerskosten;
- Instandhoudingsonderhoud;
- Verhuur en mutatiekosten;
- Huurdersmutatiekosten (mutatie onderhoud);
- Verhuurcourtage/marketing;
- Overige kosten;
- Servicekosten voor eigen rekening;
- Niet verrekenbare Omzetbelasting;
- Overige kosten;
- Huurdervingskosten.;
- Structurele mutatie- en frictieleegstand.

Deze uitkomst van beide berekeningen wordt in deze taxatie nog gecorrigeerd met het kosten koper gedeelte.

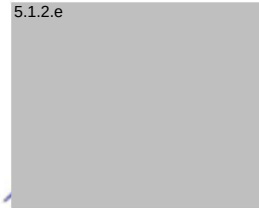
B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

Ondergetekende (controlerend taxateur) verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld op waarde en onderbouwing.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde en de onderbouwing in het taxatierapport plausibel is.
- Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur geen verdere opmerkingen.

Handtekening controlerend taxateur:

5.1.2.e



5.1.2.e

Datum en plaats: **23 oktober 2025** | **Hilversum**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Centrale ligging in Hilversum met goede bereikbaarheid
- Ruime parkeercapaciteit (11 plekken) - schaars in centrumgebied
- Aantrekkelijke omvang (1.242 m²) verdeeld over 3 lagen
- Flexibele bestemmingsmogelijkheden bieden transformatiepotentie
- Vrijstaand pand met goede maatvoering

Zwaktes

- Energielabel F - voldoet niet aan kantoorreis (minimaal C vereist)
- Zeer gedateerd en slecht verduurzaamd
- Hoge investeringen nodig voor verduurzaming en modernisering
- Beperkte verhuurbaarheid in huidige staat

Kansen

- Transformatie naar wonen, zorg of gemengde functies door maatschappelijke bestemming
- Verduurzaming kan leiden tot hogere huurprijzen/verkoopwaarde
- Groeiende vraag naar flexibele maatschappelijke accommodaties
- Centrale locatie aantrekkelijk voor diverse doelgroepen

Bedreigingen

- Hoge verduurzamings- en verbouwingskosten kunnen rendement onder druk zetten
- Toenemende regelgeving rond energieprestatie
- Mogelijk omgevingsvergunning nodig bij functiewijziging
- Concurrentie van nieuwbouw en reeds verduurzaamde panden

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:

Matig

Verhuurbaarheid

Het getaxeerde heeft goede fundamenten met een centrale ligging, ruime parkeercapaciteit en flexibele bestemmingsmogelijkheden, maar de verhuurcourantheid is zwak door het energielabel F. Dit label sluit kantoorhuurders volledig uit en maakt verhuur aan andere partijen zeer lastig. De gedateerde staat versterkt dit probleem. Zonder investering in verduurzaming naar minimaal label C is alleen tijdelijke verhuur of verkoop met forse korting realistisch. De maatschappelijke bestemming biedt transformatiepotentie, maar vraagt om een duidelijke visie en substantiële investering. Conclusie: investeren in verduurzaming is noodzakelijk om het pand structureel verhuurbaar te maken en waardebehoud te realiseren.

Verhuurtijd (maanden):

6 maand(en)

Courantheid verkoop:

Goed

Verkoopbaarheid

De verkoopcourantheid is tweeledig. Voor eigenaar-gebruikers is de courantheid goed: zij zien de potentie van de locatie, omvang en flexibele bestemming en kunnen de verbouwing naar eigen wensen en tempo inrichten. Het energielabel F is voor hen minder bezwaarlijk omdat ze toch al investeren in aanpassingen. Voor beleggers is de courantheid matig: het ontbreken van directe kasstromen, hoge verduurzamingskosten en onzekerheden over verhuur na renovatie maken het minder aantrekkelijk. Beleggers met transformatie-ervaring zijn wel geïnteresseerd, maar rekenen een forse risico-opslag in. Conclusie: de beste verkoopkans ligt bij eigenaar-gebruikers die het pand zelf willen betrekken na verbouwing.

Verkooptijd (maanden):

3 maand(en)

Courantheid algemeen:

Redelijk

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: Walco Invest B.V. en JP8 Holding B.V.
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Hilversum	HVS00	N	7040	786	Walco Invest B.V. en JP8 Holding B.V.
Hilversum	HVS00	N	9604	585	Walco Invest B.V. en JP8 Holding B.V.
Hilversum	HVS00	N	4145	7	Walco Invest B.V. en JP8 Holding B.V.
Totaal				1.378	

Aantekeningen kadastraal object

In de leveringsakte is een erfdienstbaarheid van weg opgenomen en bestendiging van de huidige situatie van hemelwaterafvoeren, inbalking etcetera. En een erfdienstbaarheid inzake 6 parkeerplaatsen. Ik verwijs hiervoor gaarne naar de bijlage. Deze erfdienstbaarheid heeft geen invloed op de waarde van het getaxeerde.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere privaatrechtelijke bepalingen van toepassing.

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

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan: Ja

Omgevingsplan

Bestemmingsplan: Binnenstad, onherroepelijk 12-06-2013. Bestemming: kantoor-1 en met functieaanduiding maatschappelijk. Uitgesloten is het verbouwen tot één of meer zelfstandige woningen.

Het terrein achter het object gelegen heeft de bestemming bedrijf verder geen functieaanduiding. Theoretisch mag dit volledig bebouwd worden, praktisch is dit onuitvoerbaar. Aanpalende gebouwen grenzen direct aan dit terrein. Bij deze taxatie is bij de waardering uitgegaan van parkeerplaatsen.

Monument: Nee

Voorkeursrecht gemeenten: Nee

Vestigingseisen

Er zijn geen bijzondere vestigingseisen van toepassing.

Fiscale aspecten

Van toepassing is 10,4% overdrachtsbelasting.

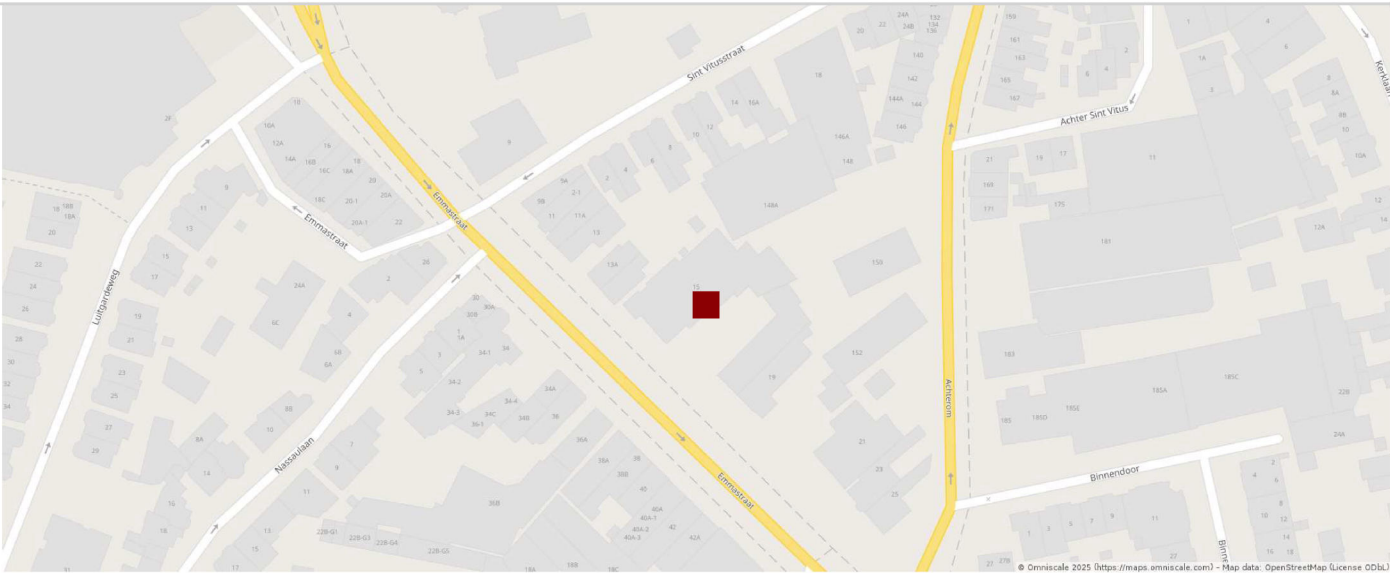
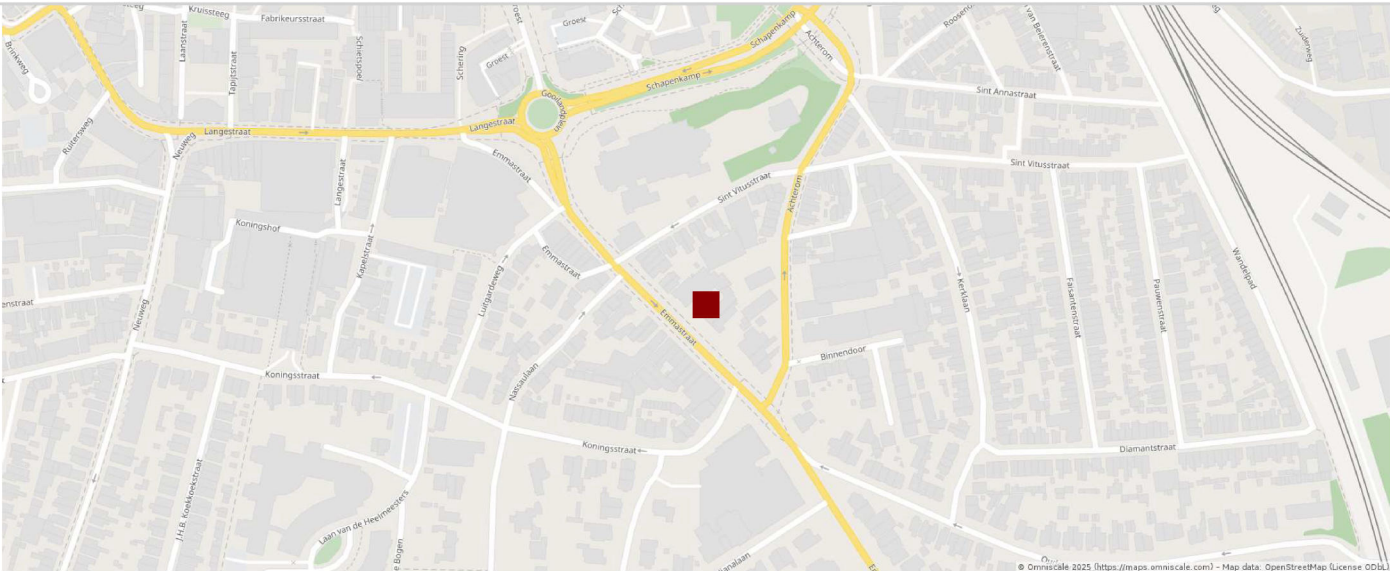
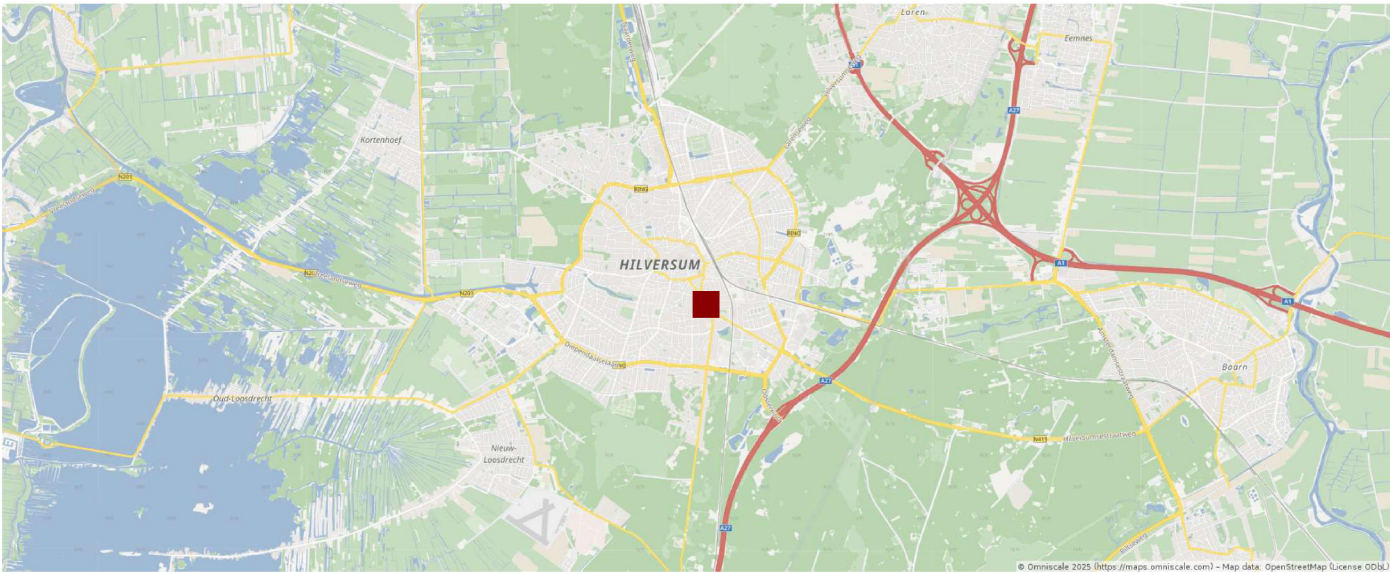
De in de taxatie genoemde bedragen zijn in beginsel exclusief BTW tenzij anders vermeld.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen van toepassing, anders dan in de bestemmingsplanvoorschriften zijn opgenomen.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Omschrijving locatie, stand en ligging:

Goed

De ligging van Emmastraat 15 is goed te noemen voor een kantoorpand. De combinatie van zeer goede OV-bereikbaarheid, centrumligging en de strategische positie van Hilversum tussen Amsterdam en Utrecht maakt het een aantrekkelijke locatie voor diverse bedrijfsactiviteiten.

Omgeving en belendingen

Het pand ligt in een rustige centrumstraat in de Sint Vitusbuurt, een gevestigde buurt met voornamelijk historische bebouwing uit het begin van de 20e eeuw. De Emmastraat heeft een rijke geschiedenis met diverse commerciële en zakelijke functies wat bijdraagt aan het representatieve karakter.

De directe omgeving kenmerkt zich door een evenwichtige mix van functies. De straat combineert hoogwaardige woonhuizen met kleinschalige zakelijke dienstverlening zoals zorg, onderwijs en adviesbureaus en winkels.

De nabijheid van de monumentale St. Vituskerk met haar markante 98 meter hoge neogotische toren Hilversum geeft het gebied een karakteristieke uitstraling en bevestigt de historische betekenis van de locatie.

De omgeving is bij uitstek geschikt voor hoogwaardige kantoorfuncties en professionele dienstverlening en onderwijsinstellingen. Het rustige karakter, de representatieve uitstraling en de afwezigheid van versturende functies maken het een prettige werkomgeving. De aanwezigheid van voorzieningen zoals een supermarkt op loopafstand verhoogt de functionaliteit voor medewerkers en bezoekers.

Toelichting bereikbaarheid:

Goed

De bereikbaarheid is goed te noemen. Met een Walk Score van 94 uit 100 is de locatie een "Walker's Paradise" waar dagelijkse voorzieningen zonder auto bereikbaar zijn. Het NS-station Hilversum ligt op slechts 700 meter afstand wat ongeveer 8-10 minuten lopen betekent. Diverse buslijnen stoppen in de directe omgeving, waardoor het lokale openbaar vervoer uitstekend is.

Op regionaal niveau scoort de locatie eveneens sterk. Hilversum ligt op 20 minuten van zowel Amsterdam als Utrecht met trein of auto, Schiphol is binnen 30 minuten bereikbaar en de stad heeft goede verbindingen via de A1 en A27. De combinatie van uitstekende lokale loopbaarheid, directe OV-verbindingen en strategische ligging tussen de Randstad-steden maakt dit een goed bereikbare locatie.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Het openbaar vervoer is goed geregeld. Het NS-station Hilversum ligt op 700 meter afstand. Vanaf dit station rijden tweemaal per uur sprinters naar Den Haag, Leiden, Schiphol en Utrecht, en tweemaal per uur naar Amsterdam en Amersfoort. Ook intercitydiensten stoppen in Hilversum, inclusief internationale verbindingen naar Berlijn.

Lokaal stoppen meerdere buslijnen direct bij de Emmastraat.

Hilversum's centrale ligging zorgt ervoor dat je binnen 20 minuten in Amsterdam of Utrecht bent en binnen 30 minuten op Schiphol. Voor medewerkers die met het OV reizen is dit een ideale locatie met hoogfrequente verbindingen naar alle belangrijke steden in de Randstad.

Voorzieningen

De voorzieningen zijn goed. Supermarkt op 500 meter, basisschool op 600 meter, International School aan de overkant en het centrum met winkels en horeca op loopafstand. Parken en groen zijn nabij, wat bijdraagt aan een prettige werkomgeving. Dit maakt de locatie aantrekkelijk voor medewerkers en vergemakkelijkt de werk-privébalans.

Parkeren op openbare weg:

Redelijk

Voor de Emmastraat geldt betaald parkeren met een maximale parkeerduur van 2 uur. Betaald parkeren geldt maandag tot zaterdag van 09:00-24:00 uur en zondag van 12:00-18:00 uur. Parkeren in Hilversum Centrum. Dit maakt parkeren op straat duur en onpraktisch voor langparkeerders en medewerkers.

Parkeergarages - beste optie

Voor bezoek aan het centrum is het advies om gebruik te maken van parkeergarages. In het centrum van Hilversum zijn vijf parkeergarages aanwezig, alle 24/7 geopend. De dichtstbijzijnde garages zijn Q-Park Hilversum Markt en Q-Park Hilvertshof, direct bij winkels en horeca.

Verwachte ontwikkelingen in de directe omgeving

De belangrijkste ontwikkeling is de grootschalige transformatie van het Stationsgebied. De komende 10 jaar wordt het Stationsgebied vernieuwd tot een levendige, groene en veilige plek die het Centrum en Oost weer met elkaar verbindt. Er komen circa 625 woningen en het plein wordt aangepast door het busstation te verplaatsen en een nieuwe fietsenstalling te realiseren. Aan de centrumzijde is ruimte voor 325 woningen waarvan 33% sociaal, 50% middelduur en 17% duur, plus minimaal 12.000 m² kantoren, creatieve bedrijven en beperkte retail en horeca.

Locatiescore:

Goed

Uitstekende kantoorlocatie met als sterke punten: optimale OV-bereikbaarheid, strategische Randstad-ligging, representatieve omgeving en complete voorzieningen. Enig aandachtspunt is parkeren, maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de uitstekende alternatieven. Zeer geschikt voor professionele dienstverlening en moderne bedrijven die inzetten op duurzame mobiliteit.

Walkscore:

94

dagelijkse boodschappen vereisen geen auto

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het vrijstaande kantoorgebouw is gebouwd omstreeks 1974, naar ontwerp van het Hilversumse architectenbureau Falkenburg en Mulders met erf, 11 parkeerplaatsen, ondergrond en verder aanbehoren.

Indeling

Entree, hal, 5 kantoor kamers, keuken, toiletgroepen, lift, technische ruimte, berging, archief, 1ev: 6 kantoor kamers, berging en toiletgroepen en 2ev: 6 kantoor kamers, balkons, technische ruimte en toiletgroep.

Terrein

Op het achtergelegen terrein zijn totaal 17 parkeerplaatsen, hiervan zijn er 6 in gebruik bij derden, dit is geregeld via een zakelijk recht.

Bouwjaar: 1974

Bouwaard, materialen en constructie

Traditioneel deels systeembouw, metselwerk, plat dak met bitumineuze dakbedekking, steenachtige vloeren, aluminium kozijnen. Lift constructie, airco units, c.v. gas HR ketel middels radiatoren.

Bouwkundige staat: Redelijk

Staat van onderhoud buiten: Redelijk

Staat van onderhoud binnen: Redelijk

Toelichting onderhoud

Het getaxeerde verkeert in een redelijke staat van onderhoud en dient aangepast te worden aan de huidige eisen en normen met name verduurzamen is belangrijk. Als bijlage is een MJOP toegevoegd.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2025

Normonderhoud type: Verschillende VEX-typen

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Toelichting parkeren

Er zijn totaal 17 parkeerplaatsen hiervan worden er 6 gebruikt door derden middels een zakelijk recht.

Functionaliteit: Goed

Toelichting functionaliteit

Het getaxeerde is in de huidige situatie functioneel. Alleen vanwege het lage energielabel zijn kantoren niet toegestaan.

F.2 OPPERVLAKE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD-type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Kantoor	Kantoren begane grond	Eigenaar gebruiker	530,00	463,00
	Kantoren 1e verdieping	Eigenaar gebruiker	429,00	376,00
	Kantoren 2e verdieping	Eigenaar gebruiker	403,00	356,00
	Subtotaal		1.362,00	1.195,00
Totaal			1.362,00	1.195,00

Overzicht andere ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetype(s)	Status	Stuks
Parkeren	Parkeren	Eigenaar gebruiker	11
	Subtotaal		11
Totaal			11

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatiejaar: 2006

Laatste renovatie

Er is toen een terugvallende verdieping op gezet en de bestaande ruimtes gemoderniseerd.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING**Omschrijving milieuaspecten**

Er is geen onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Bij deze waardering geldt als uitgangspunt, dat in de bodem of het grondwater geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn, die sanering van overheidswege noodzakelijk maken. Bovendien wordt de afwezigheid van asbest houdende materialen verondersteld.

Object beoordeling

Aantrekkelijk kantoorpand met schaarse maatschappelijke bestemming in zeer centrale ligging. De functieaanduiding biedt flexibiliteit voor diverse maatschappelijke doeleinden, wat het pand bijzonder waardevol maakt in de Hilversumse markt.

Object score:**Goed**

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Het object staat momenteel leeg. Het is in gebruik geweest bij een particuliere onderwijsinstelling MBO/HBO.

Voorgenomen gebruik

De gemeente is voornemens om hier Oekraïners te huisvesten.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid:

Goed

Optimale aanwending (scenario analyse)

De huidige bestemming en de functieaanduiding is de meest waarschijnlijke die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Bij deze taxatie is uitgegaan van het beste scenario met de hoogste opbrengst en dat is de maatschappelijke functie.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

De Nederlandse kantorenmarkt toont na een daling in 2023 stabilisatie in 2024. De opname van kantoorruimte daalde met ruim 10% tot 1,23 miljoen m², terwijl het aanbod met 8% afnam naar 4,7 miljoen m². Er ontstaat een sterke tweedeling: moderne, duurzame kantoren op toplocaties zijn schaars en gewild, terwijl verouderd vastgoed op perifere locaties langdurig leegstaat. De verduurzamingstrend versterkt zich. De opname van kantoren met energielabel C of hoger steeg van 72% in 2022 naar 78% in 2023. Voor 2025 wordt voorzichtig herstel verwacht met groeiend vertrouwen in de vastgoedmarkt en toenemende vraag naar hoogwaardige, duurzame kantoorruimtes. Maatschappelijk vastgoed bevindt zich in een aparte categorie met beperkt aanbod en specifieke vraag. De overheid stimuleert verduurzaming actief. De maatschappelijke bestemming biedt flexibiliteit voor zorg, onderwijs, overheidsinstellingen en sociale voorzieningen, met stabiele vraag en toegang tot specifieke subsidies.

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	3,00%	2,40%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	3,75%	3,00%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Marktsituatie

In Hilversum namen zowel voorraad als aanbod van kantoorruimte toe, wat duidt op enige verruiming. De Emmastraat ligt in het historische centrum met uitstekende bereikbaarheid en nabijheid van het NS-station, belangrijke factoren voor moderne kantoorgebruikers. Het pand heeft een sterke uitgangspositie door de schaarse maatschappelijke bestemming en centrale ligging. In een markt die steeds meer vraagt om kwaliteit en duurzaamheid, biedt de maatschappelijke functieaanduiding unieke mogelijkheden. Op korte termijn is er stabiele vraag vanuit maatschappelijke organisaties met toegang tot verduurzamingssubsidies. Op middellange termijn wordt marktgroei verwacht met toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige ruimtes op centrale locaties. De schaarste van de bestemming in combinatie met de centrale ligging maakt dit een waardevol en onderscheidend object in de Hilversumse markt.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De gekozen referenties zijn een zorgvuldige selectie van vergelijkbare objecten die recent zijn verhuurd. De oppervlakten, bouwstroom, locatie en type corresponderen met het getaxeerde object.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
23-12-2024	Vaartweg 163C	Hilversum	Maatschappelijk	481	€ 64.935	€ 135
30-9-2023	's-Gravelandseweg 9	Hilversum	Kantoor	950	€ 152.000	€ 160
4-8-2022	Kleine Drift 63	Hilversum	Maatschappelijk	815	€ 145.000	€ 178

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie Type: huurtransactie | 's-Gravelandseweg 9 - 1211 BN Hilversum

Transactiedatum:	30-09-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 152.000	
Straat:	's-Gravelandseweg 9	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 160,00	
Plaats:	Hilversum	Einddatum contract:	01-10-2025	
IPD-type:	Kantoor	Looptijd contract in jr:	2,0	
Sub IPD Type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Bouwjaar:	1972	BTW belast:	Ja	
Parkeerplaatsen:	19	Energielabel:	A	
Totaal m² of stuks:	950			
Bron:	NVM			

2 - Referentie Type: huurtransactie | Vaartweg 163C - 1217 SP Hilversum

Transactiedatum:	23-12-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 64.935	
Straat:	Vaartweg 163C	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 135,00	
Plaats:	Hilversum	Einddatum contract:	01-01-2030	
IPD-type:	Maatschappelijk	Looptijd contract in jr:	5,0	
Bouwjaar:	1966	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Parkeerplaatsen:	12	BTW belast:	Nee	
Totaal m² of stuks:	481	Energielabel:	B	
Bron:	NVM			

3 - Referentie Type: huurtransactie | Kleine Drift 63 - 1221 JZ Hilversum

Transactiedatum:	04-08-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 145.000	
Straat:	Kleine Drift 63	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 177,91	
Plaats:	Hilversum	Einddatum contract:	01-11-2033	
IPD-type:	Maatschappelijk	Looptijd contract in jr:	11,0	
Sub IPD Type:	Kinderopvang	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Bouwjaar:	1959	BTW belast:	Nee	
Parkeerplaatsen:	0	Energielabel:	A++	
Totaal m² of stuks:	815			
Bron:	NVM			

Overzicht ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Kantoor	Kantoren begane grond	530	463	€ 135,00	€ 62.505	39,5 %
	Kantoren 1e verdieping	429	376	€ 125,00	€ 47.000	29,7 %
	Kantoren 2e verdieping	403	356	€ 125,00	€ 44.500	28,1 %
	Subtotaal of gemiddelde	1.362	1.195	€ 128,87	€ 154.005	97,2 %
Totaal		1.362	1.195		€ 154.005	97,2 %

Overzicht andere ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetype(s)	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeren	Parkeren	11	€ 400,00	€ 4.400	2,8 %
	Subtotaal of gemiddelde	11	€ 400,00	€ 4.400	2,8 %
Totaal		11		€ 4.400	2,8 %

Totaal overzicht ruimte types

Overzicht ruimtetypes	€ 154.005	97,2 %
Overzicht andere ruimtetypes	€ 4.400	2,8 %
Totaal	€ 158.405	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

De vergelijkende verhuren zijn gelegen tussen de € 135,- en € 178,- per m². De bovengrens wordt bereikt als sprake is van een relatief klein vloeroppervlak of een betere locatie. Door onderscheidende markthuren toe te kennen aan de verschillende gebruiksfuncties wordt een gemiddelde markthuur bereikt van € 158,- per m² inclusief parkeergelegenheid, wat past binnen de bandbreedte, locatie en opleveringsniveau.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

De gekozen referenties zijn een zorgvuldige selectie van vergelijkbare objecten die recent zijn verkocht. De oppervlakten, bouwstroom, locatie en type corresponderen met het getaxeerde object.

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
31-3-2025	Lambertus Hortensiuslaan 28	Naarden	Maatschappelijk	504	-	€ 1.725.000	€ 3.422,62
03-6-2024	Vaartweg 163 C	Hilversum	Maatschappelijk	501	-	€ 580.000	€ 1.157,68
20-6-2022	Regentesselaan 20-26	Hilversum	Maatschappelijk	782	-	€ 1.450.000	€ 1.854,22

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

Referentie type: koop | Adres: Regentesselaan 20-26 - 1217 EG Hilversum

Transactiedatum:	20-06-2022	Koopsom kk:	€ 1.450.000
Adres:	Regentesselaan 20-26	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.854,22
Plaats:	Hilversum	Perceeloppervlak:	1.320
IPD-type:	Maatschappelijk	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1911	Eigendom:	
Parkeerplaatsen	15	Energielabel:	G
VVO (m²) / stuks:	782		
Bron:	NVM		



Referentie type: koop | Adres: Lambertus Hortensiuslaan 28 - 1412 GW Naarden

Transactiedatum:	31-03-2025	Koopsom kk:	€ 1.725.000
Adres:	Lambertus Hortensiuslaan 28	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.422,62
Plaats:	Naarden	Perceeloppervlak:	746
IPD-type:	Maatschappelijk	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1920	Eigendom:	
Parkeerplaatsen	2	Energielabel:	A
VVO (m²) / stuks:	504		
Bron:	NVM		



Referentie type: koop | Adres: Vaartweg 163 C - 1217 SP Hilversum

Transactiedatum:	03-06-2024	Koopsom kk:	€ 580.000
Adres:	Vaartweg 163 C	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.157,68
Plaats:	Hilversum	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Maatschappelijk	Eigendom:	
Bouwjaar:	1987	Energielabel:	B
VVO (m²) / stuks:	501		
Bron:	NVM		



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	7,00 %
NAR vrij op naam	6,10 %
Exit yield	7,00 %

Output yield	Yield factor
BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	8,42 %
BAR markt/herz. huur kk (excl. overige waarde)	8,42 %
BAR theoretische huur kk (incl. overige waarde)	8,42 %
BAR markt/herz. huur kk (incl. overige waarde)	8,42 %

Verklaring gehanteerde rendementen

De vergelijkende verkopen kennen een bandbreedte van € 1.158,- tot € 3.423,- per m². Met een netto aanvangsrendement bij eigen gebruik van 6,1% wordt een marktwaarde verkregen van € 1.880.000,- en € 1.510,- per m². Ook dit past binnen de bandbreedte en de kwaliteit van gebouw in zijn omgeving.

De huidige BAR ligt momenteel tussen 5,5% en 8% afhankelijk van locatie en kwaliteit. Een NAR van 6,1% valt binnen deze bandbreedte en weerspiegelt het huidige marktklimaat.

Genoemde kooppreferenties hebben vergelijkbare rendementen. Bij afwijking hiervan is dat goed te motiveren zoals een beter energielabel, staat van onderhoud en afwerkingsniveau.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn correcties toegepast op het gebouw op het gebied van verduurzaming en achterstallig onderhoud. Totale som die is opgenomen bedraagt

€ 200.000,-

Het object heeft nu een F label deze dient aanzienlijk naar beneden te worden gebracht, zie hiervoor ook het advies van Rappr energieadvies. Het achterstallige onderhoud betreft met name voegwerk, platte dak, binnen-en buitenschilderwerk, technische installaties zoals verwarming en luchtbehandeling.

Dit achterstallige onderhoud wordt hoger geadviseerd. Taxateur houdt met deze taxatie alleen rekening met het in jaar 1 strikt noodzakelijke onderhoud.

Voor wat betreft het saneren van de aanwezige asbest is er alleen een indicatie à € 52.138,- waarbij de adviseur zelf aanhaalt dat de kosten fors zijn, maar dat het een indicatie is. Daarnaast zijn er werkzaamheden te combineren met overige werkzaamheden zoals bijvoorbeeld het vernieuwen van kozijnen, derhalve zijn deze kosten gedeeltelijk meegenomen in de renovatiekosten.

Bijzondere waardecomponenten

Er zijn geen bijzondere waardecomponenten.

I

DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

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

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

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
HR++ ketel	Radiatoren	CV combi ketel	Airconditioning
			Mechanische ventilatie

Isolatie	
Dak	: 30 mm (Rc 0,86)
Gevels	: 10 mm (Rc 0,43)
Vloer	: 30 mm (Rc 0,86)
Glas	: Enkelglas

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

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw					
Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur
Zonnepanelen	Zonnecellen of PV cellen	30	€ 250	€ 7.500	
Led verlichting	LED verlichting	50	€ 25	€ 1.250	
Dakisolatie	Dakisolatie			€ 35.000	inclusief nieuwe dakbedekking
Spouwisolatie	Spouwmuur isolatie			€ 5.000	
HR glas	Hoogrendementsbeglazing			€ 35.000	
Warmtepomp	Warmtepomp			€ 15.000	
Totaal				€ 98.750	

Investerings	
Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:	€ 98.750

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

De taxateur is geen verduurzaamheidsspecialist hierdoor zijn genoemde bedragen indicatief.
Voor een gedegen kostenindicatie adviseert taxateur een verduurzaamheidsspecialist in te schakelen.

Toekomstbestendigheid object

Het object heeft geen duurzaamheidseigenschappen.

Energie label: **F** **EPC of EI**

BREEAM: **Unclassified**

Uitleg energielabel

Het object is voorzien van een te laag EPC label. Hier is wel veel winst te halen qua verduurzaming.

Verwacht energielabel na investeringen: **A**

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering

Het object heeft geen input parameters, die gevolgen hebben voor de duurzaamheid.

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

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

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

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

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur

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

Marktwaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

VHE staat voor 'verhuurbare eenheid' en is een begrip dat voornamelijk financiers gebruiken. In het taxatierapport wordt de marktwaarde per verhuurbare eenheid weergegeven. Echter, het gaat hierbij om een indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid en is slechts een opdeling voor interne administratieve doeleinden (bijvoorbeeld: bij aflossingen uit tussentijdse verkoop). In de taxatie is de taxateur uitgegaan van de definitie van de marktwaarde k.k. als zijnde één complex. Gerealiseerd dient te worden dat dit niet een som der delen betreft en dat een opsplitsing achteraf naar kleinere delen niet juist is. Deze indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid dient dus uitsluitend als indicatief gezien te worden en hieraan kunnen verder geen rechten worden ontleend door de opdrachtgever of derden. De gehanteerde methodiek betreft een wegingsmethodiek om het fictieve deel van een unit te bepalen in de totale marktwaarde kosten koper van het complex: $(\text{markthuur unit} + \text{contracthuur unit}) / (\text{markthuur complex} + \text{contracthuur complex}) \times \text{de marktwaarde k.k. van het complex}$.

WWS-punten

Het woningwaarderingssysteem (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een sociale huurwoning vast te stellen. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. Het WWS heeft drie puntensystemen, waaronder een puntensysteem voor zelfstandige woonruimte en één voor onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur). Aan de hand van het aantal punten wordt er een maximaal redelijke huur voor de woonruimte vastgesteld. Deze huur wordt ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de huur van de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Maximaal redelijke huur

De maximaal redelijke huur is de maximale huurprijs van de woonruimte dat op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS), dat een op punten gebaseerd systeem is, wordt vastgesteld. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. De maximaal redelijke huur wordt daarom ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

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

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2025

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2024

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid



BIJLAGEN FOTO'S



voorzijde



straatbeeld



straatbeeld



achtergevel



achtergevel



parkeren achterzijde



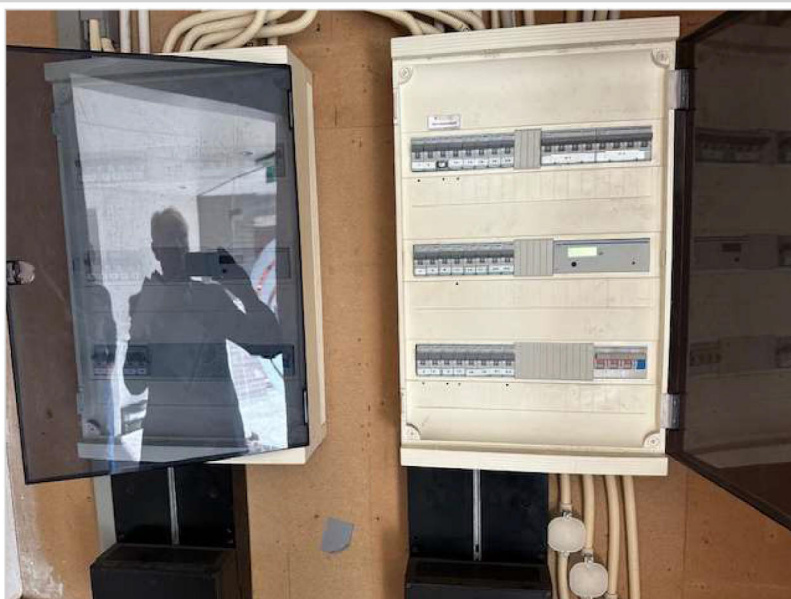
entree voorzijde



trafo



entree achterzijde



elektra



kantoorkamer



toilet



pantry/kantine



kantoorkamer



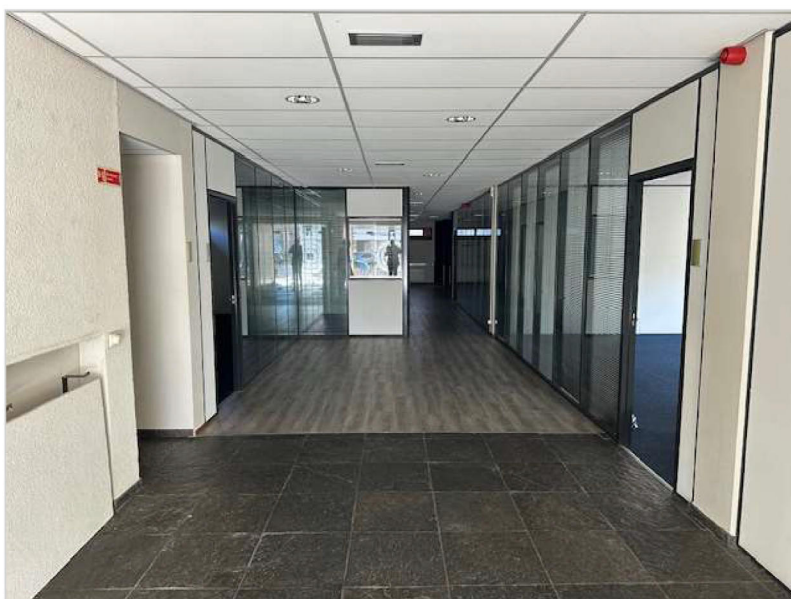
kantoorkamer



kantoorkamer



kantoorkamer



gang



toilet



kantoorkamer



kantoorkamer



kantoorkamer



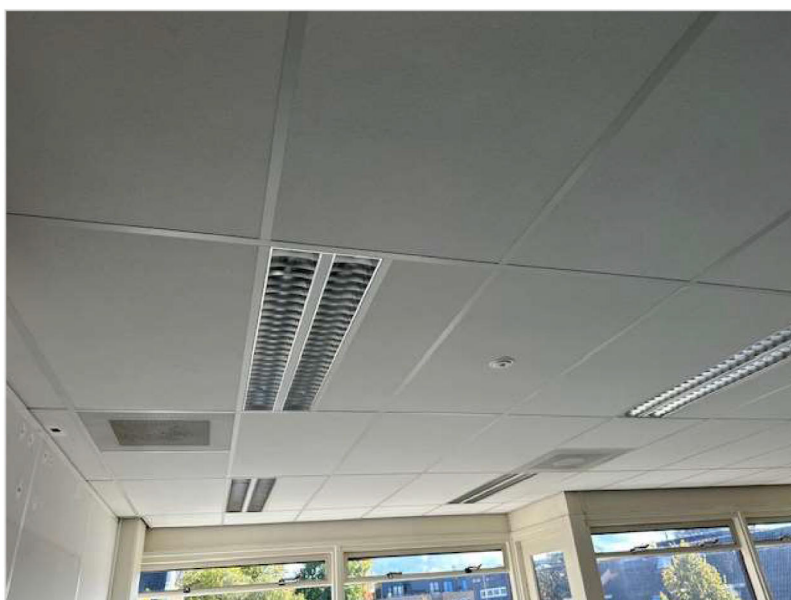
gang



luchtbehandeling



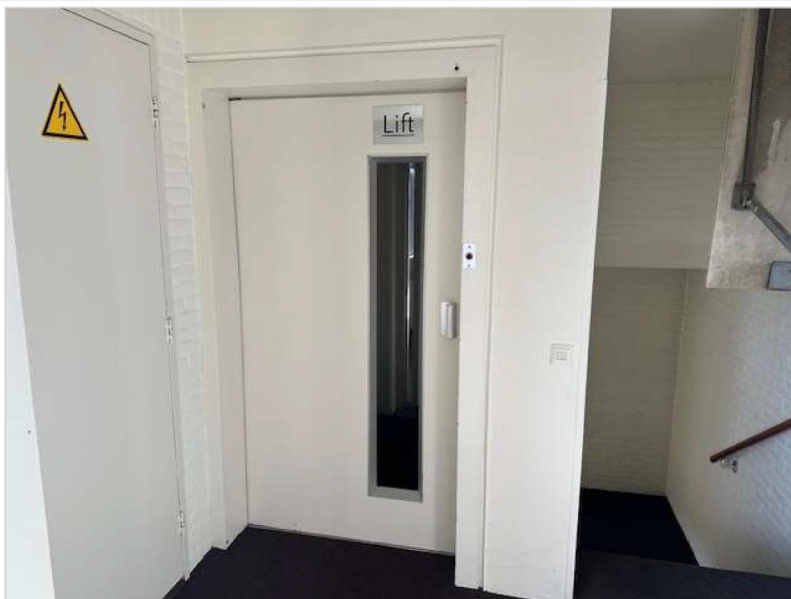
kantoorkamer



plafonds en verlichting



gang



lift



dak luchtbehandeling



dak



uitzicht op Vituskerk



BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 3

De gekozen referenties zijn een zorgvuldige selectie van vergelijkbare objecten die recent zijn verkocht. De oppervlakten, bouwstroom, locatie en type corresponderen met het getaxeerde object.

Referentie type: **koop** | Adres: **Regentesselaan 20-26 - 1217 EG Hilversum**

Transactiedatum:	20-06-2022	Koopsom kk:	€ 1.450.000
Adres:	Regentesselaan 20-26	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.854,22
Plaats:	Hilversum	Perceeloppervlak:	1.320
IPD-type:	Maatschappelijk	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1911	Energielabel:	G
Parkeerplaatsen	15		
VVO (m ²) / stuks:	782		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Deze bijzondere kantoorvilla is omstreeks 1911 gebouwd als toenmalig koetshuis behorende tot het Landhuis 'Eikenhoek'. De villa is gelegen in de lommerrijke, vooroorlogse villawijk 'Trompenberg', nabij het Nimrodpark. Bestemming Maatschappelijk.

Deze villa heeft 782 m² vvo, dat is 325 m² minder vvo dan die van het getaxeerde. Het is een fraaie villa. Rustige locatie, villawijk. Het getaxeerde ligt centraler en meer in een zakelijke omgeving. De huurprijs van dit referentieobject ligt ook lager dan die van het getaxeerde met name vanwege de locatie, staat van onderhoud en afwerkingsniveau welke minder zijn.

Referentie type: **koop** | Adres: **Lambertus Hortensiuslaan 28 - 1412 GW Naarden**

Transactiedatum:	31-03-2025	Koopsom kk:	€ 1.725.000
Adres:	Lambertus Hortensiuslaan 28	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 3.422,62
Plaats:	Naarden	Perceeloppervlak:	746
IPD-type:	Maatschappelijk	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1920	Energielabel:	A
Parkeerplaatsen	2		
VVO (m ²) / stuks:	504		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Dit hoogwaardige pand is voorzien van Label A, moderne faciliteiten, zoals airconditioning, alarmsysteem en een grote recente renovatie op het gebied van dak, isolatie, kozijnen en schilderwerk. Dankzij deze energiebesparende maatregelen zijn de onderhoudskosten laag. Het pand heeft een ruime indeling en is modern. heeft een goed buitenruimte. Nu in gebruik als kinderdagverblijf.

Vvo bedraagt 504 m², dat is 691 minder dan de vvo's van het getaxeerde. Hierdoor is de koopsom per m² ook hoger, ook speelt de staat van onderhoud en het afwerkingsniveau een grote rol, deze is beter dan die van het getaxeerde. Het object is verhuurd aan een kinderdagverblijf huursom € 118.606,32 per jaar. Een goed energielabel. Qua huurniveau ligt dit op € 253,-/m² dat is ook realiseerbaar bij het getaxeerde, mits verbouwd en verduurzaamd is.

Referentie type: **koop** | Adres: **Vaartweg 163 C - 1217 SP Hilversum**

Transactiedatum:	03-06-2024	Koopsom kk:	€ 580.000
Adres:	Vaartweg 163 C	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.157,68
Plaats:	Hilversum	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Maatschappelijk	Energielabel:	B
Bouwjaar:	1987		
VVO (m ²) / stuks:	501		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Nabij de uitvalsweg richting het centrum van Hilversum en de Ring van Hilversum komt circa 501 m² maatschappelijke ruimte beschikbaar. GEZONDHEIDSCENTRUM HILVERSUM

Het Gezondheidscentrum Hilversum is gevestigd aan de Vaartweg in Hilversum en bestaat sinds 1987. Er werken hier meerdere medische disciplines.

Dit object heeft 501 m² vvo, dat is 694 m² vvo minder dan het getaxeerde. Het is wel goed vergelijkbaar met het getaxeerde. Ondanks een C label is de locatie hetzelfde, daarentegen het afwerkingsniveau en staat van onderhoud zijn slechter. Omdat het hier minder m² betreft, wordt er huurprijs naar een hoger niveau gebracht.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 3

De gekozen referenties zijn een zorgvuldige selectie van vergelijkbare objecten die recent zijn verhuurd. De oppervlakten, bouwstroom, locatie en type corresponderen met het getaxeerde object.

Referentie type: **huurtransactie** | Kleine Drift 63 - 1221 JZ Hilversum

Transactiedatum:	04-08-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 145.000	
Straat:	Kleine Drift 63	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 177,91	
IPD-type:	Maatschappelijk	Einddatum contract:	1-11-2033	
Subtype:	Kinderopvang	Looptijd contract in jr:	11	
Bouwjaar:	1959	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Parkeerplaatsen:	0	BTW belast:	Nee	
Totaal m² of stuks:	815	Energie label:	A++	
Bron:	NVM			

Toelichting op deze referentie

Totaal gerenoveerd gemeentelijk monument aan doorgaande weg richting centrum. Het object is verhuurd aan een kinderdagverblijf Companany. Het is volledig verbouwd en verduurzaamd.

Dit object heeft een vvo van 815 m² verdeelt over drie bouwlagen. De huidige huurprijs bedraagt € 178,- per m² per jaar, dat is hoger dan die van het getaxeerde, dat komt door de veel betere staat van onderhoud, het afwerkingsniveau en de verduurzaming. De locaties zijn goed te vergelijken. Ook hier geldt dat het label zorgdraagt voor een hogere m² prijs.

Referentie type: **huurtransactie** | 's-Gravelandseweg 9 - 1211 BN Hilversum

Transactiedatum:	30-09-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 152.000	
Straat:	's-Gravelandseweg 9	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 160,00	
IPD-type:	Kantoor	Einddatum contract:	1-10-2025	
Subtype:	Kantoor	Looptijd contract in jr:	2	
Bouwjaar:	1972	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Parkeerplaatsen:	19	BTW belast:	Ja	
Totaal m² of stuks:	950	Energie label:	A	
Bron:	NVM			

Toelichting op deze referentie

Het kantoorgebouw is op een uitstekende locatie in het centrum van Hilversum gelegen en kent een vloeroppervlak ter grootte van circa 1926 m² vvo en is verdeeld over twee kelderverdiepingen, een begane grond en twee bovengelegen verdiepingen. Voor verhuur is beschikbaar in deelverhuur circa 950 m² verdeeld over kelder en eerste verdieping.

De huurprijs ligt hoger dan die van het getaxeerde, dat komt door de kortere huurperiode, het geringere aantal m², zijnde 292 m², daarnaast is de ligging centraler, maar toch ook goed bereikbaar. Het afwerkingsniveau en de staat van onderhoud zijn vergelijkbaar. Het label is beter en dat komt tot uitdrukking in de m² prijs. Wat ook waarde verhogend werkt is de ruime bestemming, zoals: winkels, verzorgende dienstverlening, kantoren, horeca en bedrijven.

Referentie type: **huurtransactie** | Vaartweg 163C - 1217 SP Hilversum

Transactiedatum:	23-12-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 64.935	
Straat:	Vaartweg 163C	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Hilversum	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 135,00	
IPD-type:	Maatschappelijk	Einddatum contract:	1-1-2030	
Bouwjaar:	1966	Looptijd contract in jr:	5	
Parkeerplaatsen:	12	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Totaal m² of stuks:	481	BTW belast:	Nee	
Bron:	NVM	Energie label:	B	

Toelichting op deze referentie

Op een prominente plek in Hilversum komt te midden van andere medische disciplines een mooie zelfstandige unit van 481 m² voor de verhuur beschikbaar. De ruimte was in gebruik bij een fysiotherapiepraktijk en is ook als zodanig ingericht met 12 spreek- en behandelkamers en een oefenzaal.

Dit referentieobject heeft weliswaar 761 m² minder vvo, maar is toch goed vergelijkbaar qua m² prijs met het getaxeerde. Het ligt weliswaar iets hoger, maar dat komt door de mindere vvo's. Locatie is vergelijkbaar net zoals het afwerkingsniveau en de staat van onderhoud. De m² prijs wordt met name bepaald door de bestemming maatschappelijk. Deze bestemming komt weinig voor in Hilversum.



KAPPELLE

TAXATEURS

Kappelle Taxaties B.V.

's-Gravelandseweg 31 | Hilversum

Email: kappelle@kappelle.nl | Tel: 0356284444



Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen. TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.



KAPPELLE
TAXATEURS

Taxatierannort samenvatting

5.1.2.e

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	107188512
VMS taxatienummer:	Emmastraat 15 Hilversum
Complex:	Emmastraat 15, 1211NE Hilversum
Adres:	Walco Invest B.V. en JP8 Holding B.V.
Eigenaar:	Eigendom
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	1.378 m²
Perceeloppervlakte:	F
Energie label:	

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1974
Meest recent renovatie jaar:	2006
Monument:	Nee
Totaal BVO:	1.362 m²
VVO (m²):	1.195 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,14
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	11
Parkeerratio:	1:109

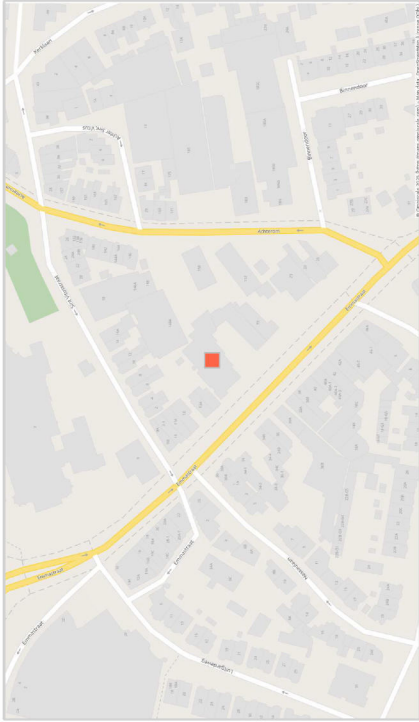
Waardering

Opdrachtgever:	5.1.2.e
Contactpersoon:	5.1.2.e
Doel taxatie:	
Taxateur:	
Waardepeildatum:	maandag 6 oktober 2025
Marktwaaarde per m²:	€ 1.575

Het object is per 06-10-2025 getaxeerd op:

EUR 1.880.000
Marktwaaarde kosten koper

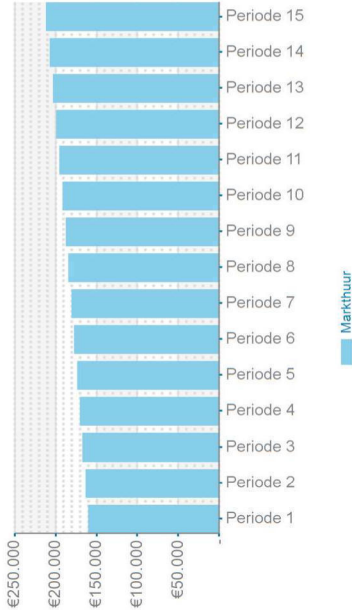
Locatie



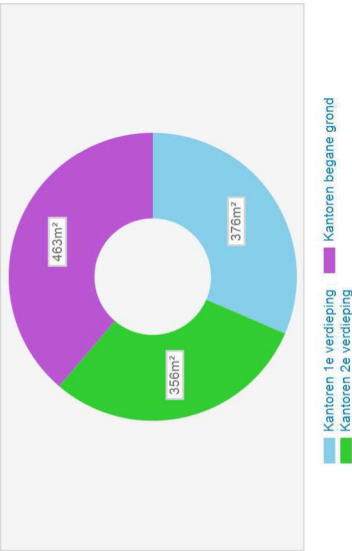
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIJTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 158.405
Theoretische huur:	€ 158.405
Netto markt/herz. huur:	€ 139.036
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	12,2 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	8,4 %



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	159.981	163.181	166.444	169.773	173.169	176.632	180.165	183.768	187.443	191.192	195.016	198.917	202.895	206.953	211.092
Bruto huurinkomsten	159.981	163.181	166.444	169.773	173.169	176.632	180.165	183.768	187.443	191.192	195.016	198.917	202.895	206.953	211.092
OZB	-5.365	-5.510	-5.637	-5.755	-5.870	-5.988	-6.108	-6.230	-6.354	-6.481	-6.611	-6.743	-6.878	-7.016	-7.156
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-321	-330	-337	-344	-351	-358	-366	-373	-380	-388	-396	-404	-412	-420	-428
Verzekering (incl. belasting)	-2.456	-2.539	-2.612	-2.681	-2.748	-2.816	-2.887	-2.959	-3.033	-3.109	-3.186	-3.266	-3.348	-3.431	-3.517
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-8.143	-8.379	-8.586	-8.780	-8.969	-9.163	-9.360	-9.561	-9.767	-9.978	-10.193	-10.413	-10.637	-10.867	-11.101
Onderhoud	-11.565	-11.956	-12.299	-12.622	-12.938	-13.261	-13.593	-13.933	-14.281	-14.638	-15.004	-15.379	-15.764	-16.158	-16.562
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-11.565	-11.956	-12.299	-12.622	-12.938	-13.261	-13.593	-13.933	-14.281	-14.638	-15.004	-15.379	-15.764	-16.158	-16.562
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achtersallig onderhoud	-101.858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-101.858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-203.715	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	-63.442	142.846	145.559	148.371	151.262	154.208	157.212	160.274	163.395	166.576	169.819	173.125	176.494	179.928	183.429
NCW Kasstromen	-61.332	129.060	122.908	117.086	111.558	106.291	101.272	96.491	91.934	87.593	83.456	79.514	75.759	72.180	68.771

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 2.149.280
Marktwaarde KK	€ 1.942.413
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 1.940.000

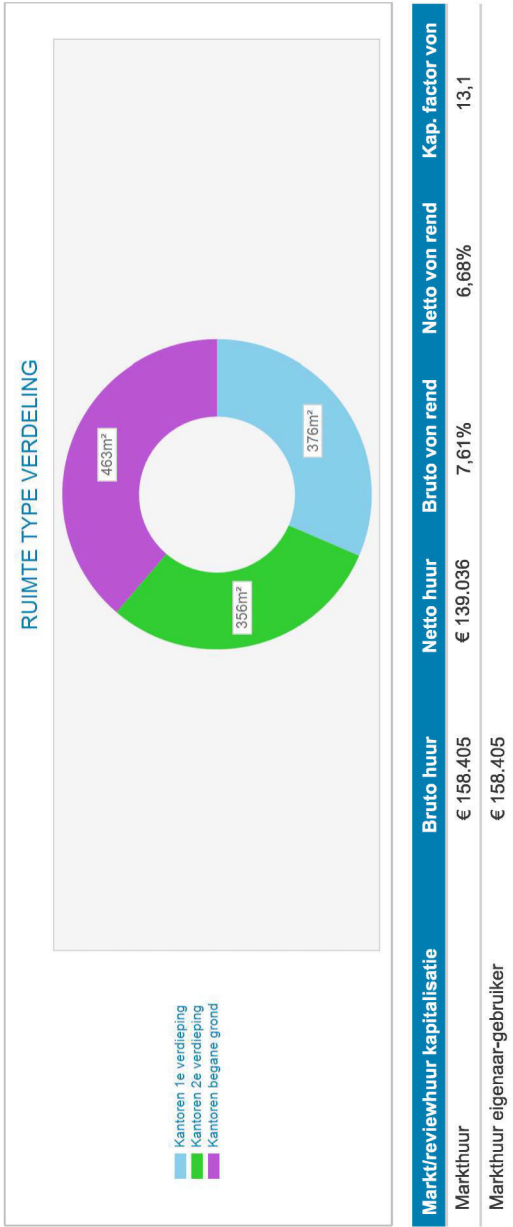
Disconteringsvoet	7,00 %
NCW Kasstroom	€ 1.282.540

Exit Yield	7,00 %
NCW Eindwaarde	€ 866.740

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/leh	Huur %	Huurwaarde
Kantoren begane grond	463	-	€ 135,00	39%	€ 62.505
Kantoren 1e verdieping	376	-	€ 125,00	30%	€ 47.000
Kantoren 2e verdieping	356	-	€ 125,00	28%	€ 44.500
Parkeren	-	11	€ 400,00	3%	€ 4.400
Totaal	1.195	11		100%	€ 158.405

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%
Totaal vaste kosten	€ 6,71	5,1%
Onderhoud	€ 9,50	7,2%
Beheerkosten	-	0,0%
Overige kosten	-	0,0%
Operationele kosten	€ 16,21	12,2%
Netto huurwaarde		
NAR % von		6,10%
Marktwaaarde von voor correcties		€ 2.279.279

Contante waarde correcties	
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-€ 98.470
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-€ 98.470
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-€ 196.939
Marktwaaarde von	€ 2.082.340
Verwervingskosten	€ 200.424
Marktwaaarde kk	€ 1.881.916
Marktwaaarde kk afgerond	€ 1.880.000



Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,42%
IRR	7,35%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaaarde kk per m²	€ 1.575

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,00%



KAPPELLE
TAXATEURS

Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Hilversum	N	4145		-	-	100,00%	
Hilversum	N	7040		-	-	100,00%	
Hilversum	N	9604		-	-	100,00%	
Totaal		-					



BETREFT	
Hilversum N 7040	
UW REFERENTIE	
ID BOG	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
10-07-2025 - 11:03	S11209739214
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-07-2025 - 14:59	09-07-2025 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hilversum N 7040
Kadastrale objectidentificatie: 013040704070000	
Locatie	Emmastraat 15 1211 NE Hilversum Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0402010001605386
Kadastrale grootte	786 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	140811 - 470354
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
Koopsom	€ 1.150.000 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 91536/175 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	01-07-2025 om 13:06
Naam gerechtigde	JP8 Holding B.V.
Adres	Wernerlaan 10 1213 AT HILVERSUM



BETREFT

Hilversum N 7040

UW REFERENTIE

ID BOG

GELEVERD OP

10-07-2025 - 11:03

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11209739214

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

09-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

09-07-2025 - 14:59

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel UTRECHT

KvK-nummer 72233907 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 91536/175](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-07-2025 om 13:06

Naam gerechtigde [Walco Invest B.V.](#)Adres Nieuwe Havenweg 5
1216 BG HILVERSUM

Statutaire zetel GEMEENTE HILVERSUM

KvK-nummer 81904843 (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](#).



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.



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.

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
01-07-2025 om 13:06 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 91536 nummer 175.
De bewaarder.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2025.250335.01/MP

Heden, een juli tweeduizend vijftintig, verschenen voor mij, Mr Johannes Gerardus Maria Ruijgrok, notaris te Hilversum:

1. a. 5.1.2.e geboren te Amsterdam 5.1.2.e
5.1.2.e wonende te 5.1.2.e
5.1.2.e ; en
b. 5.1.2.e geboren te Laren 5.1.2.e
5.1.2.e wonende te 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

tezamen handelend als vertegenwoordigingsbevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Veenend Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hilversum, kantoorhoudende te 1251 MB Laren, Pastoor Hendrikspark 9, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 32024349 en als zodanig die vennootschap vertegenwoordigend;

hierna te noemen: "**Verkoper**";

en

2. a. 5.1.2.e 5.1.2.e geboren te Hilversum op 5.1.2.e
5.1.2.e wonende te 5.1.2.e
5.1.2.e te dezen handelend als zelfstandig
vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Walco Invest B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Hilversum, kantoorhoudende te 1216 BG Hilversum, Nieuwe Havenweg 5, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 81904843, en als zodanig die vennootschap vertegenwoordigend;
b. 5.1.2.e geboren te Zaanstad op
5.1.2.e wonende te
5.1.2.e 5.1.2.e te dezen handelend als zelfstandig
vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **JP8 Holding B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 1213 AT Hilversum, Wernerlaan 10, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 72233907 en als zodanig die vennootschap vertegenwoordigend;

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**Koper**".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en een derde, destijds handelende voor zich en/of nader te noemen meester, hebben een overeenkomst van koop gesloten met betrekking tot het hierna te noemen Verkochte. Bedoelde derde heeft als zijn meester Koper, als hiervoor vermeld, aangewezen, welke meesterbenoeming door Koper is aanvaard. Door deze meesterbenoeming wordt de Koopovereenkomst geacht tot stand te zijn gekomen tussen Verkoper en Koper.

Verkoper en Koper hebben op eenentwintig maart tweeduizend vijftintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "**de Koopovereenkomst**".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. het recht van eigendom met betrekking tot het bedrijfspand en verdere aanhorigheden gelegen te **1211 NE Hilversum, Emmastraat 15**, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 7040 ter grootte van zeven are en zesentachtig centiare (7 a 86 ca),
- b. het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond gelegen nabij 1211 NE Hilversum, Emmastraat 15, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummers 9604 en 4145 respectievelijk ter grootte van vijf are en vijfentachtig centiare (5 a 85 ca) en zeven centiare (7 ca),

hierna tezamen ook te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs is: een miljoen honderdvijftigduizend euro (€ 1.150.000,00).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte sub a. is door Verkoper in eigendom verkregen, door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op negenentwintig april negentienhonderd zevenennegentig in register Hypotheken 4 deel 14192 nummer 24 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom op negenentwintig april negentienhonderd zevenennegentig voor Mr L. Davina, destijds notaris te Hilversum verleden.

Het Verkochte sub b. is door Verkoper in eigendom verkregen, door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht mei tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 70646 nummer 63 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom op acht mei tweeduizend zeventien verleden voor een toegevoegd notaris in het protocol van Mr F.L.M. van de Graaf, notaris te Hilversum.

KOOPPRIJS

De koopprijs is door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt ten name van Davina & Partners, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de Koopovereenkomst.

Verkoper verleent Koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Deze verrekende zakelijke belastingen zijn gebaseerd op de voor dit kalenderjaar door de gemeente vastgestelde economische waarde van het Verkochte. Indien de hiervoor bedoelde economische waarde voor dit lopende kalenderjaar alsnog wordt gewijzigd, dan zullen Verkoper en Koper - desgewenst en zo nodig – rechtstreeks met elkaar in onderling overleg tot aanvullende verrekening van de zakelijke lasten overgaan. Gelet op het vorenstaande wordt door Verkoper voorwaardelijke kwijting verleend voor wat betreft de verrekening van de lopende termijnen van de zakelijke belastingen.

BEPALINGEN

Voormelde Koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

Kosten en belastingen

Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2.

1. Verkoper is verplicht aan Koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen

- daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens eventueel hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens eventueel hierna vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens eventueel hierna vermeld.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit luidt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van Verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte.
- Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als kantoorgebouw. Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte heeft Verkoper meegedeeld, dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
4. Blijkens een kadastraal uittreksel per vijftiengintig maart tweeduizend vijftiengintig zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de kadastrale registratie, behoudens eventueel hierna vermeld. Door de in de aanhef van deze akte vermelde notaris is ten aanzien van het Verkochte in het kader van deze levering geen afzonderlijk onderzoek gedaan naar eventuele inschrijvingen in de gemeentelijke beperkingenregistratie.
5. Verwezen wordt naar de Koopovereenkomst die aan de bij deze akte geconstateerde rechtshandeling(en) ten grondslag ligt en waarin woordelijk voorkomt:

"artikel 16 Gevestigde erfdienstbaarheden

Koper is bekend met de erfdienstbaarheid van weg, cq, brandgang ten behoeve van voorheen perceelnummer 8097, thans 9832. Tevens is koper bekend met de erfdienstbaarheid van het gebruik van zes parkeerplaatsen ten behoeve van perceelnummer 9603, zoals vastgelegd in de akte van levering van 8 mei 2017 onder "vestiging erfdienstbaarheden". Een kopie van deze akte is als bijlage bijgevoegd.

Artikel 17 Elektriciteitsvoorziening

Naast het kantoorgebouw staat een transformatorhuisje, aangelegd gelijktijdig met de bouw omstreeks 1974. Verkoper is niets bekend omtrent het juridische eigendom/status van de ingebouwde technische installatie. Ook is hij onbekend met een mogelijk gevestigd recht van opstal. Met Liander is een afnemerscontract gesloten voor Aansluiting en Transport elektriciteit, welke is ingegaan op 5 november 2024. Het aanhangsel is als bijlage aan de koopovereenkomst bijgevoegd. Verkoper verwijst hierin volledigheidshalve naar de "overige bepalingen". Verkoper is in dit verband geen verzoek van de netbeheerder bekend.

Tevens is een dienstverlenings-overeenkomst afgesloten met Kenter, d.d. 23-10-2024, welke voor "de huur transformator 100kVA olie" een bedrag in rekening brengt van € 151,20 per maand.

Koper zal beide overeenkomsten op eigen naam voortzetten voor eigen rekening en risico vanaf de datum van de sleutelafgifte.

Artikel 18 Liftinstallatie

De liftinstallatie is niet meer gekeurd. Het servicecontract met Kone eindigt omstreeks april 2025. Verkoper zal het servicecontract niet verlengen. Koper aanvaardt de huidige conditie van de lift-installatie."

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt uiterlijk plaats na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4.

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Garanties

Artikel 5.

De bepalingen van de Koopovereenkomst en met name de in de Koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen op het Verkochte sub a. wordt verwezen naar voormelde akte van levering op negenentwintig april negentienhonderd zevenennegentig voor Mr L. Davina, notaris te Hilversum verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op negenentwintig april negentienhonderd zevenennegentig in register Hypotheken 4 deel 14192 nummer 24, waarin woordelijk voorkomt:

"ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst, velreden op zesentwintig juni negentienhonderd negenenzeventig voor genoemde notaris Lijdsman, waarin woordelijk voorkomt:

- "A. *de erfdienstbaarheid van weg (waaronder begrepen auto's en vrachtauto's om op de thans bestaande wijze te komen en te gaan naar het Achterom ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709 (thans het kadastrale nummer 7040) en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709 (thans het kadastrale nummer 7041);*
- B. *ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte (thans het kadastrale nummer 7040) en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvend resterende gedeelte van voormeld kadastrale perceel der gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709 (thans het kadastrale nummer 7041) en het aan de verkoper in eigendom toebehorende kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 4145 groot zeven centiare (0.07 are), onderling en te Hilversum sectie N nummer 2709 (thans de kadastrale nummers 7040 en 7041) onderling en over en weer al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin die onroerende goederen thans ten opzichte van elkander*

bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw ten behoeve van derden, en uitzicht, toevoer van licht en lucht, het hebben en houden van eventueel aanwezige leidingen en/of kabels ten behoeve van water, gas, elektriciteit en telefoon (en van eventueel aanwezige kabels ten behoeve van een radio- en/of televisie antennesysteem), waaronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen."

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen op het Verkochte sub b. wordt verwezen naar voormelde akte van levering op acht mei tweeduizend zeventien verleden een toegevoegd notaris in het protocol van Mr F.L.M. van de Graaf, notaris te Hilversum, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht mei tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 70646 nummer 63, waarin woordelijk voorkomt:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar:

- a. een akte van transport op zesentwintig juni negentienhonderd negenenzeventig voor J.M.A.B. Lijdsman, destijds notaris te Hilversum, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes juli daarna in register Hypotheken 4 deel 6209 nummer 10, waarin woordelijk voorkomt:

"De comparanten verklaarden voort te vestigen:

- A. *de erfdienstbaarheid van weg (waaronder begrepen auto's en vrachtauto's) om de op de thans bestaande wijze te komen van en te gaan naar het Achterom ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709 en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 2709;*

- B. *Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende resterend gedeelte van voormeld kadastrale perceel der gemeente Hilversum, sectie NB, nummer 2709, en het aan de verkoper in eigendom toebehorende kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 4145 groot zeven centiare (0.07 are), onderling en te Hilversum sectie N, nummer 2709, onderling en over en weer al zodanige erfdienstbaarheden, waar door de toestand, waarin die onroerende goederen thans ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering als anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw ten behoeve van derden, en uitzicht, toevoer van licht en lucht, het hebben en houden van eventueel aanwezige en/of kabels ten behoeve van water, gas, elektriciteit en telefoon (en van eventueel aanwezige kabels ten behoeve van radio en/of van televisie antennesysteem), waaronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen."*

- b. een akte van levering op zestien juli negentienhonderd achtenegentig voor Mr L. Davina, destijds notaris te Hilversum, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 15182 nummer 56, waarin woordelijk voorkomt:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaarden bij deze om niet te vestigen:

- A. *de erfdienstbaarheid van weg (waaronder begrepen auto's en vrachtauto's) casu quo brandgang om op de thans bestaande wijze te komen en te gaan naar het Achterom en de Sint Vitusstraat ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvend kadastraal perceel gemeente Hilversum, sectie N*

nummers 8097 en ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie N nummer 8096.

- B. ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte perceel gemeente Hilversum, sectie N nummer 8096 en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper verblijvend kadastraal perceel der gemeente Hilversum, sectie N, nummer 8097 en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom toebehorende kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 4145, groot zeven centiare (0.07 are), onderling over en weer al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin die onroerende zaken zich thans ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw ten behoeve van derden, en uitzicht, toevoer van licht en lucht, het hebben en houden van eventueel aanwezige leidingen en/of kabels ten behoeve van water, gas, elektriciteit en telefoon (en van eventueel aanwezige kabels ten behoeve van een radioen/ of televisie-antennesysteem), waaronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen."

Etcetera.

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Voorts verklaarden verkoper en koper, op grond van de tussen hen gesloten overeenkomst, ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 9604 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 9603 de erfdienstbaarheid van het gebruik van zes (6) parkeerplaatsen op de in de koopovereenkomst omschreven wijze:

"Artikel 18 Nadere afspraken

Het gekochte omvat de bedrijfsbebouwing zonder buitenterrein. Daarentegen wordt als erfdienstbaarheid gevestigd het zakelijk recht tot gebruik van zes parkeerplaatsen. Hiervan zijn drie gelegen aan de overzijde van het middenterrein (Achteromzijde, gelegen links van de oprit), en drie voor de gevel van het gekochte, deel uitmakend van thans een zestal haaks op de gevel geprojecteerde parkeerplaatsen.

Aan de andere drie plaatsen, deel uitmakende van laatstgenoemde zes parkeerplaatsen, kunnen door koper geen rechten worden ontleend. De buitenruimte voor beide overheaddeuren zal niet ingericht worden voor parkeerdoeleinden, zodat de overheaddeuren altijd vrij toegankelijk zijn en hun functie kunnen vervullen. De koper is gerechtigd de buitenruimte voor de beide overheaddeuren (ter breedte van elke deur en ter diepte van een parkeerplaats) middels het aanbrengen van parkeerbeugels beschikbaar te houden voor in- en uitrijden, casu quo laden en lossen. De situering van de toegewezen zes parkeerplaatsen kan wijzigen, ingeval de verkoper dit wenselijk acht in het kader van een, naar zijn inzichten, efficiënt gebruik van het buitenterrein. Van dit recht kan verkoper eerst gebruik maken, zodra het kantoorgebouw aan de Emmastraat een andere gebruiker of bestemming krijgt. Tot dat moment blijft de parkeersituatie in zijn huidige vorm bestaan. Voor dit zakelijk recht van parkeren en recht van weg over het aan de verkoper verblijvende terrein, is koper geen vergoeding verschuldigd. Koper deelt wel mee in de (toekomstige) onderhoudskosten van de parkeerplaatsen. Mogelijke onderhouds- of herstelkosten, die worden veroorzaakt door zwaar verkeer ingeval van verbouwing van Emmastraat 15 komen voor rekening en risico van verkoper casu quo diens opvolger in de eigendom.

Verkoper kan een onbelemmerd gebruik van de parkeerplaatsen niet garanderen. Koper dient zijn gerechtigde parkeerplaatsen zelf te voorzien van een aanduiding, waaruit het gebruiksrecht blijkt.

Ingeval de verkoper besluit tot gewijzigde toewijzing van de parkeerplaatsen, dan zal hij de koper hiervan vier weken tevoren schriftelijk berichten en de kosten van verplaatsing van de naamaanduiding voor zijn rekening nemen.

Ingeval van verbouwing casu quo herontwikkeling van het kantoorgebouw aan de Emmastraat zal de verkoper ervoor zorgen, dat kopers parkeerplaatsen goed bereikbaar blijven.

Verkoper gedoogd dat het kiss en ride gedrag van klanten van de studio, zolang het gebruik van de resterende parkeerplaatsen hierdoor niet belemmerd wordt.

Voor "verkoper" in artikel 18 dient verder gelezen "diens rechtsopvolgers".

AANVAARDING

Verkoper verklaarde dat het hem niet bekend is of er nog andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen op het Verkochte rusten. Zo er nog erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Verkochte bestaan, welke ingeschreven zijn in de openbare registers, aanvaardt Koper deze erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bij deze. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die derden aangenomen. Door de in de aanhef van deze akte vermelde notaris is in het kader van deze geen afzonderlijk erfdienstbaarhedenonderzoek gedaan.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en Koper geven volmacht aan de ten kantore van Davina & Partners werkzame personen om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan Koper mochten zijn ingeschreven op het Verkochte.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het een energielabel klasse F betreft en is hiermee akkoord.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Partijen verklaren dat op onderhavige akte aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag ad honderd negentienduizend zeshonderd euro (€ 119.600,00), zijnde tien en vier/tiende procent (10,4%) over een grondslag van één miljoen honderd vijftigduizend euro (€ 1.150.000,00).

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van hun geldig legitimatiebewijs.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Hilversum op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van die inhoud te hebben kennisgenomen en op de volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en tien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) J.G.M. Ruijgrok

Ondergetekende, Mr Johannes Gerardus Maria Ruijgrok, notaris te Hilversum, verklaart dat, overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet, op de onroerende zaak geen voorkeursrecht is gevestigd.

(w.g.) J.G.M. Ruijgrok

Ondergetekende, Mr Johannes Gerardus Maria Ruijgrok, notaris te Hilversum, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Asbestinventarisatierapport

Conform Certificatieschema voor de Procecertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering

LET OP!
Er zijn asbesthoudende materialen aangetroffen



Projectnummer	25.1098 (1.0)
Datum onderzoek	25 september 2025
Projectlocatie	Emmastraat 15, 1211NE Hilversum
Onderzochte bouwkundige eenheid	Pand
Datum autorisatie	26 september 2025
Vervaldatum rapport	26 september 2028
SCA registratienummer	07-D070206.01
Procecertificaatnummer	07-D070206

Titelblad

Opdrachtgever

Gemeente Hilversum
Oude Enghweg 23
1217JB Hilversum

Opdrachtnemer

Van Ekeren advies en projecten B.V.
Prinsessenlaan 28
2761PB Zevenhuizen
info@vanekerenadvies.nl

Projectlocatie
Onderzocht bouwkundige eenheid

Emmastraat 15, 1211NE Hilversum
Pand

Onderzoeker

5.1.2.e (51E-041023-513047)

Technisch eindverantwoordelijk

5.1.2.e (51E-100724-513158)

Omvang van het onderzoek

- ☒ Het gehele bouwwerk/object
- ☐ Een gedeelte van het bouwwerk/object
- ☐ Bouwwerk/object en het gebied rondom
- ☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk/object

Geschiktheid van rapportage

- ☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk
- ☒ Geschikt voor uitsluitend de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
- ☐ Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- ☐ Geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop

Datum onderzoek

25 september 2025 5.1.2.e (51E-041023-513047)

5.1.2.e

Datum autorisatie
Vervaldatum rapport

26 september 2025 5.1.2.e (51E-100724-513158)
26 september 2028

Dub



Inhoudsopgave

1	Samenvatting	5
2	Omschrijving van de opdracht / deskresearch	7
3	Methoden	9
3.1	Opzet van het onderzoek	9
3.2	Visuele inspectie	9
3.3	Risicoclassificatie	9
3.4	Bemonstering	9
3.5	Laboratoriumwerk	9
3.6	Rapportage	9
4	Resultaten	10

Bijlagen

- I Plattegronden**
- II Fotorapportage**
- III Resultaten van de analyses van de genomen monsters**
- IV SMA-rt risicoclassificatie**

Voorwoord

De resultaten van de inventarisatie hebben betrekking op de niet of nauwelijks verborgen onderdelen van de onderzochte objecten. van Ekeren advies en projecten B.V. garandeert niet dat bij sloop of renovatiewerkzaamheden geen verborgen asbesthoudende materialen blootgelegd kunnen worden. Dit hangt samen met het ontbreken van adequate bestekgegevens of niet visueel te detecteren materialen, ook na een destructief onderzoek.

Dit rapport dient beschouwd te worden als een momentopname en geeft een beschrijving van de ten tijde van de inventarisatie aangetroffen situatie. Door een goede voorbereiding en het inzetten van ervaren personeel wordt getracht volledigheid na te streven. Er bestaat echter altijd een kans dat asbesthoudende materialen niet als zodanig opgemerkt worden. De inventarisatie wordt uitgevoerd op basis van steekproefsgewijze waarnemingen. De rapportage komt derhalve voort uit een inspanningsverplichting en niet uit een resultaatsverplichting.

Indien er asbesthoudend materiaal wordt aangetroffen dat niet in deze rapportage is vermeld, verzoeken wij u direct contact met ons op te nemen, dit kan per mail :info@vanekerenadvies.nl

van Ekeren advies en projecten B.V. stelt zich niet aansprakelijk voor de verwijderingskosten van extra, tijdens de sloop, aangetroffen asbest. De opdrachtgever dient hiermee rekening te houden.

Indien er inhomogene toepassingen worden aangetroffen, dan worden er meerdere monsters genomen (minimaal twee). Deze kunnen als één verzamelmonster aangeboden worden bij het laboratorium.

De aangegeven hoeveelheden zijn niet bedoeld als hoeveelheden voor bestek of aanbesteding van de werkzaamheden. Op het werk dienen de hoeveelheden door de aannemer zelf gecontroleerd te worden.

van Ekeren advies en projecten B.V. garandeert zijn opdrachtgevers geheimhouding van alle bij de inventarisatie verkregen gegevens. Rapportages en gegevens worden zonder toestemming van de opdrachtgever niet aan derden verstrekt.

Deze rapportage mag op geen enkele wijze worden aangepast, enkel door de daarvoor aangestelde werknemers van, van Ekeren advies en projecten B.V. en door goedkeuring van de technisch eindverantwoordelijke. van Ekeren advies en projecten B.V. archiveert alle verstuurde rapportages waardoor er altijd herleidbaarheid is. Fraude plegen met deze rapportage is strafbaar, indien deze rapportage wordt aangepast zonder toestemming van, van Ekeren advies en projecten B.V. zal van Ekeren advies en projecten B.V. ten allen tijden aangifte doen.

Aan de plattegronden in deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend. Deze rapportage is 3 jaar na autorisatiedatum geldig. Op alle uitgevoerde werkzaamheden en aanbiedingen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.

Diensten

- Asbestrisicobeoordeling conform de NEN2991:2015
- Opstellen van asbestbeheersplan
- Voorlichtingen op het gebied van asbest
- Projectbegeleiding
- Second opinion
- Validatiemeting conform SCi-547 of SCi-548

1 Samenvatting

Geschiktheid van de rapportage

De geschiktheid van het rapport betreft

- ☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk
- ☒ Geschikt voor uitsluitend de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
- ☐ Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- ☐ Geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop

Specificatie van de reikwijdte van het onderzoek

De reikwijdte van de inventarisatie betreft: "Pand".

Nadere toelichting werk / inspectiegebied :

Indien van toepassing, wordt het omliggende gebied onderdeel van het onderzoeksgebied (5m vanuit de bron, met uitzondering van ontoegankelijke belendingen zoals tuinen van burens, sloten, hoge muren/gevels/wanden etc.). Asbestverdachte toepassingen worden genoemd in de aanvullende opmerkingen, indien deze worden aangetroffen en niet konden / mochten worden bemonsterd.

Versiebeheer

Versie	Datum	Wijzigingen
1.0	26 september 2025	N.v.t.

Resultaten

Op basis van deskresearch, veldwerk en laboratoriumanalyses wordt geconcludeerd dat op de volgende locaties asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen.

Tabel 1: Resultaat monsternames toepassingen en risicoklassen

Bron	Toepassing	Locatie	Verdieping	Hoeveelheid
25.1098.1	Board	Liftmachinekamer	3de verdieping	1,15m ²
25.1098.2	Borstwering	Balkons	2de verdieping	8st
25.1098.3	Kit	Balkons	2de verdieping	8st
25.1098.4	Beglazingskit	Gevels	Gevels	242st

Vervolg tabel 1: Resultaat monsternames en risicoklassen

Bron	Verwijderingsmethode	Risicoklasse	Conclusie en / of aanbevelingen
25.1098.1	Containment	RK 2a	Sanering door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf
25.1098.2	Verwijderen m.b.v. FiberCover®	RK 1	Sanering door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf
25.1098.3	Asbesthoudend materiaal op of aan een object / constructie in zijn geheel verwijderen	RK 1	Sanering door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf
25.1098.4	Buitensanering	RK 2a	Sanering door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf

1: Bij verwijdering van het aangetroffen asbest geldt de regelgeving zoals beschreven in Staatsblad nr. 348, waarbij de risico klassen dienen te worden aangehouden zoals vermeld in paragraaf 2.2. In de bijlage vindt u de officiële SMA-rt risicoclassificatie voor de genoemde asbesthoudende materialen uit tabel 1.

Soorten beperkingen (indien van toepassing, zie tabel 2: beperkingen van het onderzoek)

1. Ontoegankelijke ruimten, deze worden op de plattegrondtekening aangeduid en dienen nader te worden onderzocht middels een aanvullend asbestinventarisatie onderzoek.
2. Geen destructief onderzoek mogen uitvoeren, indien geen beschadigingen mogen worden aangebracht aan wanden, plafonds, vloerbedekkingen e.d. dan dient dit middels een aanvullend asbestinventarisatie onderzoek te worden onderzocht.
3. Asbestverdachte toepassingen die niet bemonsterd konden worden.

Tabel 2: Beperkingen van het onderzoek

Locatie	Aanvullend type onderzoek	Reden niet geïnventariseerd
Onder / achter de tegels in het toilet	Aanvullend onderzoek is noodzakelijk alvorens over te gaan op renovatie / sloop van dit deel	Destructief werken behoort niet tot opdracht
Onder de vaste vloerafwerking	Aanvullend onderzoek is noodzakelijk alvorens over te gaan op renovatie / sloop van dit deel	Destructief werken behoort niet tot opdracht
In koven / schachten	Aanvullend onderzoek is noodzakelijk alvorens over te gaan op renovatie / sloop van dit deel	Destructief werken behoort niet tot opdracht
Boven de vaste plafonds	Aanvullend onderzoek is noodzakelijk alvorens over te gaan op renovatie / sloop van dit deel	Destructief werken behoort niet tot opdracht
In de spouw	Aanvullend onderzoek is noodzakelijk alvorens over te gaan op renovatie / sloop van dit deel	Destructief werken behoort niet tot opdracht
Bitumen op het dak	Aanvullend onderzoek is noodzakelijk alvorens over te gaan op renovatie / sloop van dit deel	Destructief werken behoort niet tot opdracht
Achter aftimmeringen	Aanvullend onderzoek is noodzakelijk alvorens over te gaan op renovatie / sloop van dit deel	Destructief werken behoort niet tot opdracht
Liftschacht	Aanvullend onderzoek is noodzakelijk alvorens over te gaan op renovatie / sloop van dit deel	Valt buiten de scope van het onderzoek

Extra toelichting beperking : N.v.t.

Tabel 3: Aange troffen asbesthoudende toepassingen

Bron	Omschrijving
25.1098.1	De bron betreft board in de schakelkast / zekeringkast in de liftmachinekamer
25.1098.2	De bron betreft borstweringspanelen in houten kozijn
25.1098.3	De bron betreft grijze kit, waargenomen rondom de asbesthoudende borstweringspanelen
25.1098.4	De bron betreft beglazingskit in de sponningen van de houten kozijnen met enkelglas

De hoeveelheden en de klasse indeling voor de verwijdering is vastgelegd op de bronbladen. Op de tekening zijn de locaties van de asbesthoudende materialen weergegeven.

Aanvullende opmerkingen:

1. Het betreft een visuele inventarisatie van het voormalig schoolgebouw ter bepaling of er direct waarneembare asbesthoudende toepassingen zijn. De kozijnen zijn van hout, voorzien van enkele beglazing (bron 3). De borstweringspanelen zijn asbesthoudend (bron 2). In de cv-ruimte zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de liftmachinekamer is een niet asbestverdachte radiator waargenomen. In de zekeringen / schakelkast in de liftmachine kamer is asbesthoudend plaatmateriaal waargenomen. Er was ten tijde van het onderzoek geen toegang tot het dak. In de ledenradiatoren op de begane grond zijn geen pakkingen waargenomen.
2. Het onderzoek is uitgevoerd op locaties waar zich op basis van ervaring asbesthoudende
3. materialen kunnen bevinden, ondanks de inspanningen is het altijd mogelijk dat er nog
4. asbesthoudende of asbestverdachte materialen worden aangetroffen. Er dient in geval van het
5. aantreffen van aanvullend verdacht materiaal te worden gestopt met de werkzaamheden totdat
6. deze locaties aanvullend zijn onderzocht door een gecertificeerd asbestinventarisatiebureau

2 Omschrijving van de opdracht

Aan **Van Ekeren Advies en Projecten B.V.** is opdracht verleend voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie aan de Emmastraat 15, 1211NE Hilversum

Aanleiding voor de asbestinventarisatie is : T.b.v. bepaling of er asbesthoudende materialen aanwezig zijn

Om een zo volledig mogelijke opname te kunnen doen, zijn de navolgende inspanningen verricht.

Historisch onderzoek en resultaten veldwerk

Het betreft een Pand.

Bouwjaar van het bouwwerk en/of object is 1974 (conform bagviewer let op dit kan afwijken met de werkelijkheid omdat bagviewer het bouwwerk overneemt die in het kadaster staat ingeschreven, op een perceel kunnen meerdere bouwwerken aanwezig zijn die vallen onder het bouwwerk die staat in geschreven in het kadaster). De vloeroppervlakte van het bouwwerk en/of object is ca. 1098 m² (conform bagviewer let op dit kan afwijken met de werkelijkheid omdat bagviewer het bouwwerk overneemt die in het kadaster staat ingeschreven, op een perceel kunnen meerdere bouwwerken aanwezig zijn die vallen onder het bouwwerk die staat in geschreven in het kadaster).

Conclusie:

Controle van ter beschikking gestelde stukken zoals tekeningen, plattegronden, bestek teksten en eerdere asbestinventarisaties:

Titel	Informatie
Plattegronden	Ruimte aanduiding en maatvoering

Interviews zijn uitgevoerd met:

Naam	Informatie
Opdrachtgever	Er zijn geen asbestverdachte materialen bekend, vanwege gepland onderhoud willen wij graag een rapportage laten opstellen

Beoordeling input

De uit het deskresearch en vraaggesprekken verkregen informatie geeft voldoende zekerheid dat hiermee alle asbestverdachte materialen kunnen worden onderkend. Aansluitend is dan ook een inspectie uitgevoerd met als doel de hoeveelheden te controleren en bundelen.

Onderzoeker 5.1.2.e (5.1.2.e)

Datum autorisatie 26 september 2025

Omschrijving bouwwerk / object

De bouw van het pand en/of object is in hoofdlijnen als volgt te beschrijven

Soort bouwdeel / sub bouwdeel	Bevindingen	Geïnspecteerd
Soort bouwwerk / object :	Voormalig schoolgebouw	Ja
Vloeren :	Beton	Ja
Binnenwanden :	Gips	Ja
Plafond(s) :	Verlaagd systeemplafond / beton	Ja
Dak :	Platdak met bitumen	Ja
Kozijnen inpandig :	Hout en metaal	Ja
Vloerafwerking :	Tapijt	Ja
Vensterbanken :	Niet asbestverdacht	Ja
Kruipruimte onderzocht :	Geen kruipruimte waargenomen	Ja
Verwarmingstallatie :	Cv-ketels van een niet asbestverdacht bouwjaar	Ja
Boeidelen en kozijnbeplating :	Hout en en asbesthoudend (bron 2)	Ja

3 Methoden

3.1 Opzet van het onderzoek

Voorafgaand aan het onderzoek vindt deskresearch plaats op basis van de ter beschikking gestelde informatie zoals tekeningen, plattegronden, bestekken en dergelijke.

Ten behoeve van de inventarisatie worden:

- Bestaande stukken (tekeningen, bestekken ed.) bestudeerd indien beschikbaar;
- Historisch onderzoek uitgevoerd;
- Medewerkers en/of bewoners geïnterviewd;
- Mogelijke asbesthoudende materialen visueel geïnspecteerd;
- Monsters genomen die door een RvA geaccrediteerd laboratorium worden onderzocht op de aanwezigheid van asbest;
- De locaties vastgelegd waar asbest is aangetroffen;

3.2 Visuele inspectie

Op basis van de gegevens van de deskresearch vindt een systematische inspectie plaats conform opdracht van de locatie. Hierbij wordt er naar gestreefd dat alle ruimten visueel geïnspecteerd worden. Alle aangetroffen asbestverdachte materialen worden op een plattegrond vastgelegd. Tevens wordt bekeken of er sprake is van secundaire asbestbesmettingen. Van de asbestverdachte toepassingen wordt de vindplaats op foto en in een tekening vastgelegd. Wanneer een ruimte of bouwdeel niet toegankelijk is voor visuele inspectie, dan worden deze expliciet met reden in deze rapportage genoemd. Onderzoek van losse inboedel, asbest in de bodem en (chemisch) afval vallen buiten het kader van dit onderzoek.

3.3 Risicoclassificatie

Het bepalen van de risicoklassen vindt plaats aan de hand van het door TNO ontwikkelde programma SMA-rt. In SMA-rt wordt de verwijderingsmethode mede bepaald door de risicoklasse. Indien voor een afwijkende methode wordt gekozen kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse dan vermeld in dit onderzoeksrapport. Echter dient dit dan wel te worden gevalideerd.

3.4 Bemonstering

Alle asbestverdachte toepassingen worden (indien bereikbaar) bemonsterd. Zijn de asbestverdachte toepassingen niet bereikbaar dan zal dit automatisch leiden tot een onvolledige asbestinventarisatie. De methode van bemonstering is afhankelijk van het te bemonsteren materiaal. Na bemonstering wordt het materiaal ingekapseld ter voorkoming van emissie van asbestvezels. Tijdens de bemonstering worden de noodzakelijke veiligheidsmaatregelen in acht genomen. Het materiaal wordt bemonsterd met behulp van de best toepasbare techniek. De materiaalmonsters worden dubbel verpakt in polyethyleen monsterzakjes, voorzien van een asbest waarschuwingsticker. Deze monsters worden ter analyse aangeboden aan een RvA Testen geaccrediteerd laboratorium. Wanneer op een andere manier blijkt dat het materiaal asbesthoudend is maar geen monster van het materiaal kan worden genomen (bijvoorbeeld in verband met de onbereikbaarheid), dan is dit aangegeven met een 'vermoedelijk asbesthoudend'. Wanneer het vermoeden bestaat dat het materiaal asbesthoudend is maar geen monster van het materiaal kan worden genomen (bijvoorbeeld pakkingen), dan is dit aangegeven met een 'vermoedelijk asbesthoudend'. Voor asbest in verwarmingsstoestellen wordt het Intechium Handboek Asbest geraadpleegd.

3.5 Laboratoriumwerk

De aangeboden monsters worden met behulp van polarisatiemicroscopie conform NEN 5896 op de aanwezigheid van asbest onderzocht. Indien het met deze techniek niet mogelijk is uitspraak te doen over de aanwezigheid van asbest, dan worden de monsters onderzocht met behulp van scanning-elektronenmicroscopie conform ISO 14966. De binding op het analysecertificaat geeft de binding aan van het aangeboden monster. Deze kan, ten gevolge van de monsternamen, afwijken van de in de rapportage aangegeven binding van de asbesthoudende toepassing. De mate van hechtgebondenheid, aangegeven door de D.I.A. van **Van Ekeren advies en projecten B.V.**, is derhalve bindend.

3.6 Rapportage

Alle aangetroffen asbesthoudende, asbestvrije en asbestverdachte materialen worden per bron op een zogenaamd bronblad vastgelegd. Elke bron is op tekening in bijlage 1 vastgelegd. Van elke bron wordt middels kleurcodering aangegeven of deze asbesthoudend (kleurcodering **rood**), asbestverdacht (kleurcodering **blauw**) of niet asbesthoudend is (kleurcodering **groen**).

4 Resultaten

4.1 Vooronderzoek

De volgende bronnen / informatie zijn ten behoeve van de desk research verzameld en bestudeerd:

Titel	Informatie
Plattegronden	Ruimte aanduiding en maatvoering

Interviews zijn uitgevoerd met:

Naam	Informatie
Opdrachtgever	Er zijn geen asbestverdachte materialen bekend, vanwege gepland onderhoud willen wij graag een rapportage laten opstellen

Voor een overzicht van alle uitgevoerde inspanningen met betrekking tot deskresearch/interviews wordt verwezen naar bijlage I van deze rapportage.

4.2 Veldwerkzaamheden

De locatie was ten tijde van de inventarisatie .

Van de asbestverdachte toepassing(en) zijn 6 monsters genomen en aan het laboratorium voor analyse aangeboden.

4.3 Bronbladen

Een overzicht van alle aangetroffen asbesthoudende, asbestverdachte en asbestvrije materialen is weergegeven in de hierop volgende bronbladen.

De monsters staan geregistreerd op het analysecertificaat van het laboratorium met bijbehorende analysecertificaatnummer, zie bijlage: 2001255_certificaat_v1.

Conclusies en / of aanbevelingen

1. Alvorens over te gaan op renovatie of sloop van de delen die als beperking zijn opgenomen in deze rapportage, dient er een aanvullende destructieve inspectie plaats te vinden.
2. Sanering door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf van de in dit genoemde asbesthoudende bronnen.

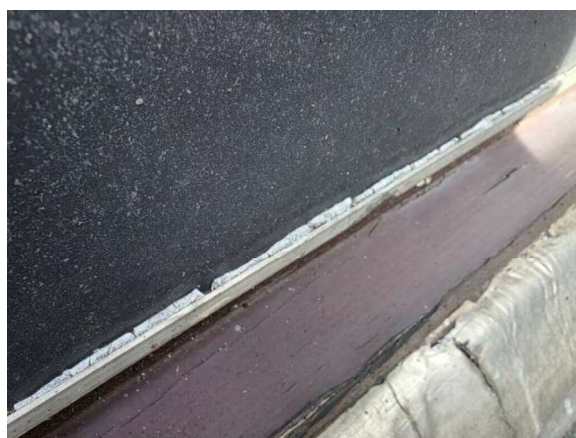
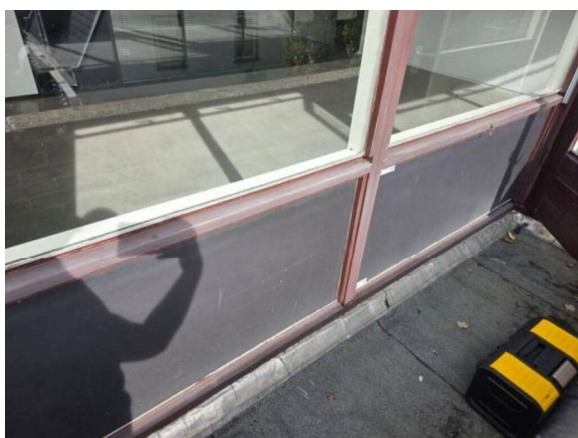
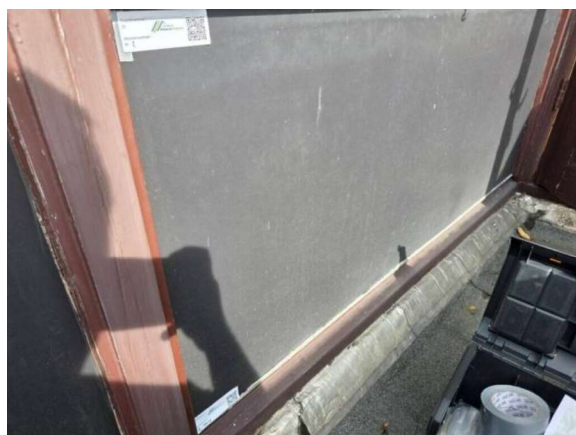
Bronnummer	25.1098.1
Bron	Board
Locatie	Liftmachinekamer
Verdieping	3de verdieping
Monsternummer	MM1
Analysecertificaatnummer	2001255_certificaat_v
Analyseresultaten	30-60% Amosiet
Hoeveelheid	1,15m ²
Bevestigingsmethode	Geschroefd
Bereikbaarheid	Bereikbaar
Mate van beschadiging	Licht beschadigd
Mate van verwerking	Licht verweerd
Hechtgebondenheid	Niet hechtgebonden
Verwijderingsmethode	Containment
Risicoklasse	RK 2a
Conclusies en/of aanbevelingen	Sanering door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf De bron betreft board in de schakelkast / zekeringkast in de liftmachinekamer



Bronnummer	25.1098.2
Bron	Borstwering
Locatie	Balkons
Verdieping	2de verdieping
Monsternummer	MM2
Analysecertificaatnummer	2001255_certificaat_v
Analyseresultaten	10-15% Chrysotiel
Hoeveelheid	8st
Bevestigingsmethode	Gekit of gelijmd met latten
Bereikbaarheid	Bereikbaar
Mate van beschadiging	Niet beschadigd
Mate van verwerking	Niet verweerd
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Verwijderingsmethode	Verwijderen m.b.v. FiberCover®
Risicoklasse	RK 1
Conclusies en/of aanbevelingen	Sanering door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf De bron betreft borstweringspanelen in houten kozijn



Bronnummer	25.1098.3
Bron	Kit
Locatie	Balkons
Verdieping	2de verdieping
Monsternummer	MM3 MM4
Analysecertificaatnummer	2001255_certificaat_v
Analyseresultaten	0,1-2% Chrysotiel
Hoeveelheid	8st
Bevestigingsmethode	Gekit
Bereikbaarheid	Bereikbaar
Mate van beschadiging	Licht beschadigd
Mate van verwerking	Licht verweerd
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Verwijderingsmethode	Asbesthoudend materiaal op of aan een object / constructie in zijn geheel verwijderen
Risicoklasse	RK 1
Conclusies en/of aanbevelingen	Sanering door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf De bron betreft grijze kit, waargenomen rondom de asbesthoudende borstweringspanelen



Bronnummer	25.1098.4
Bron	Beglazingskit
Locatie	Gevels
Verdieping	Gevels
Monsternummer	MM5 MM6
Analysecertificaatnummer	2001255_certificaat_v
Analyseresultaten	2-5% Anthophylit
Hoeveelheid	242st
Bevestigingsmethode	Gekit
Bereikbaarheid	Bereikbaar
Mate van beschadiging	Niet beschadigd
Mate van verwerking	Niet verweerd
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Verwijderingsmethode	Buitensanering
Risicoklasse	RK 2a
Conclusies en/of aanbevelingen	Sanering door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf De bron betreft beglazingskit in de sponningen van de houten kozijnen met enkelglas

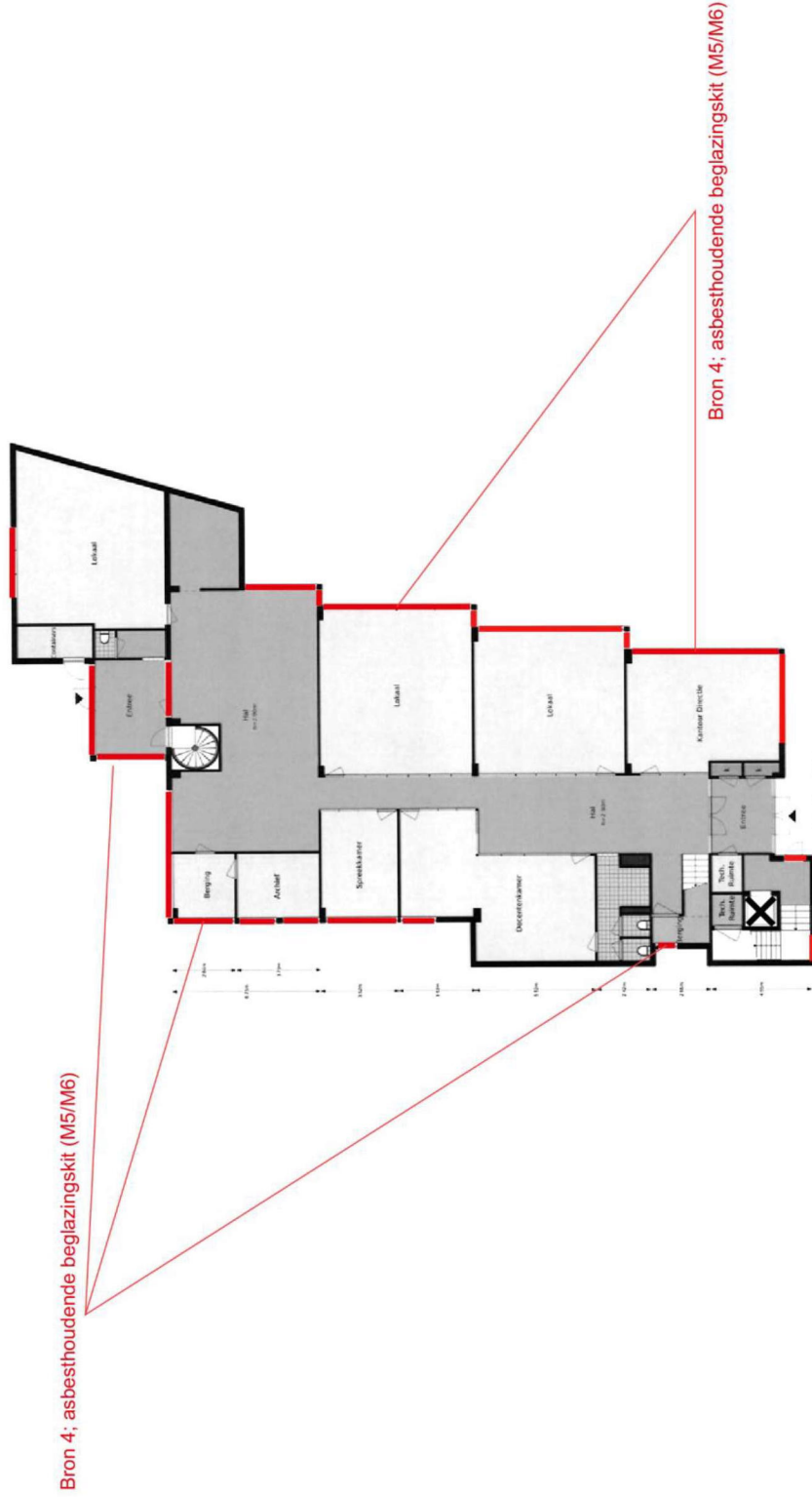




BIJLAGE I

Plattegronden

De inventarisatie bestrijkt, voor zover mogelijk, het onderzochte en vrij te geven gebied conform de NEN 2990.



Projectnummer	25.1098	— Bron 4; asbesthoudende beglazingsskit (M5/M6)	
Verdieping	Begane grond	LEGENDA	
		= asbesthoudend	
		= asbestvrij	
		= asbestverdacht	
		= niet toegankelijk / behoort niet tot opdracht	
		= kleeftmonster (afkorting KM)	
		= luchtmonster (afkorting LM)	

De inventarisatie bestrijkt, voor zover mogelijk, het onderzochte en vrij te geven gebied conform de NEN 2990.

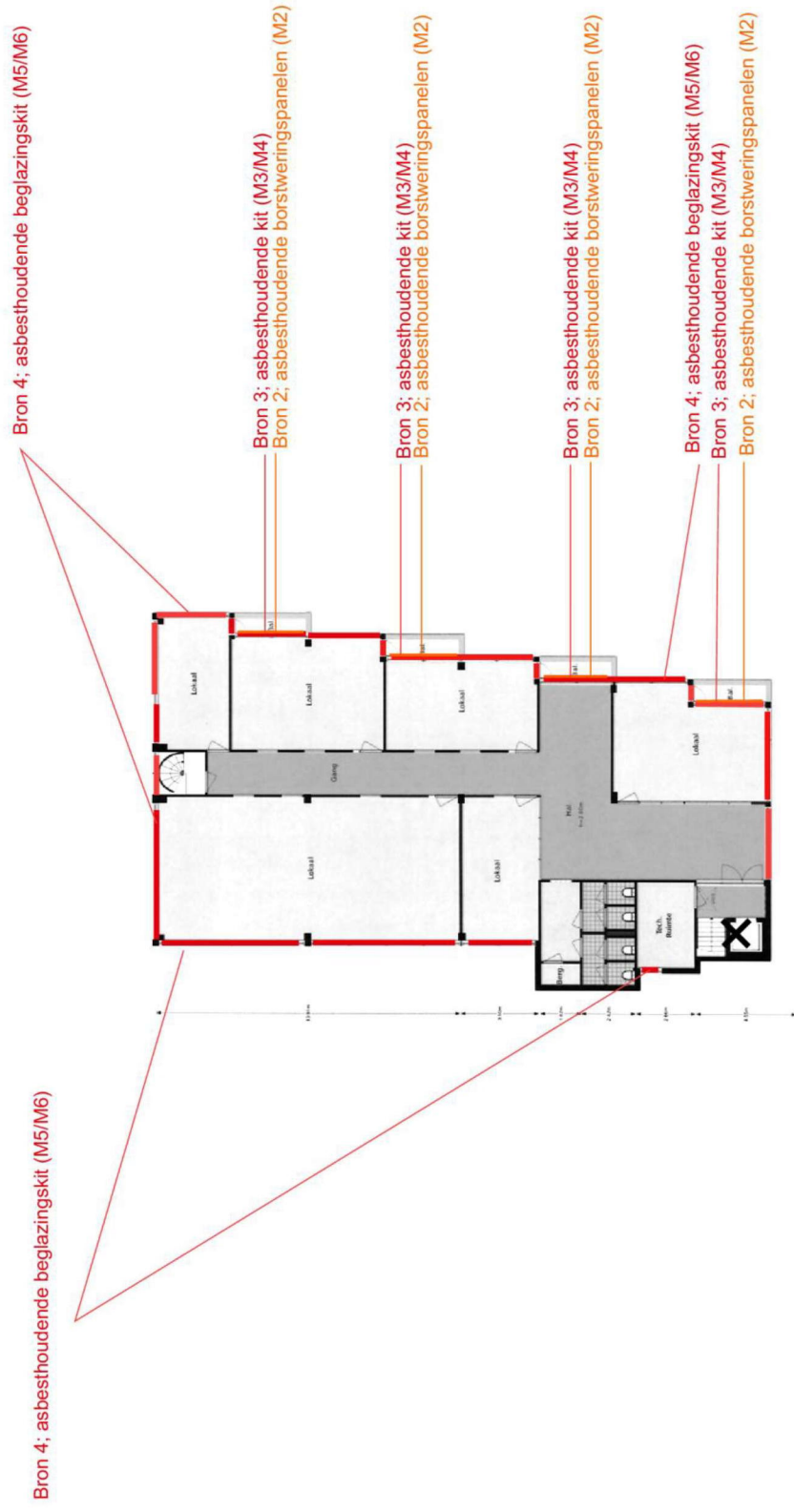
Bron 4; asbesthoudende beglazingsskit (M5/M6)



Bron 4; asbesthoudende beglazingsskit (M5/M6)

Projectnummer	25.1098	— Bron 4; asbesthoudende beglazingsskit (M5/M6)	
Verdieping	Eerste etage	LEGENDA	
			= asbesthoudend
			= asbestvrij
			= asbestverdacht
			= niet toegankelijk / behoort niet tot opdracht
			= kleefmonster (afkorting KM)
			= luchtmonster (afkorting LM)

De inventarisatie bestrijkt, voor zover mogelijk, het onderzochte en vrij te geven gebied conform de NEN 2990.



Projectnummer	25.1098	 Van Ekeren Advies en Projecten
Verdieping	Tweede etage	

Bron 2; asbesthoudende borstweringspanelen (M2)

Bron 3; asbesthouden kit (M3/M4)

Bron 4; asbesthoudende beglazingskit (M5/M6)

LEGENDA

= asbesthoudend

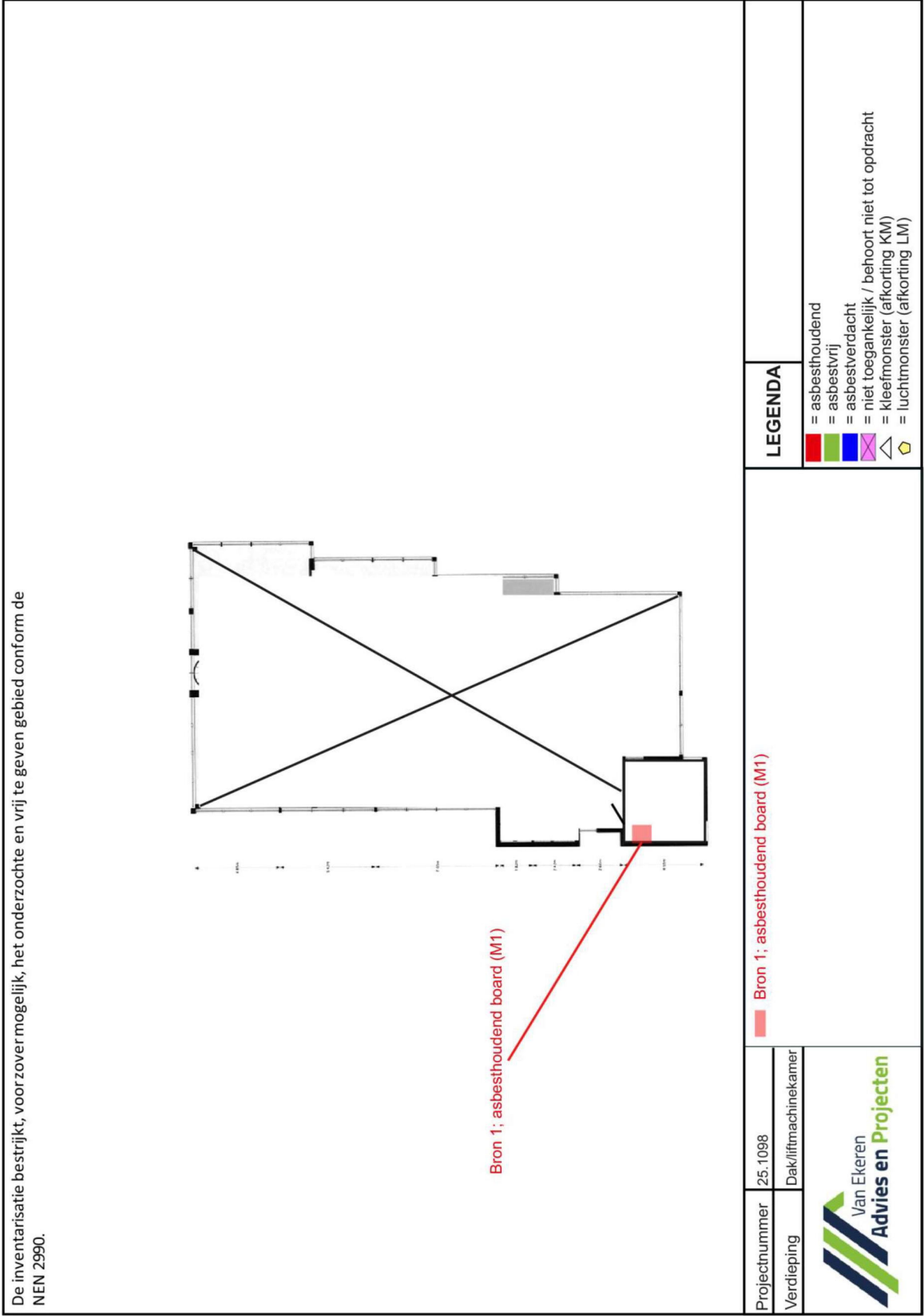
= asbestvrij

= asbestverdacht

= niet toegankelijk / behoort niet tot opdracht

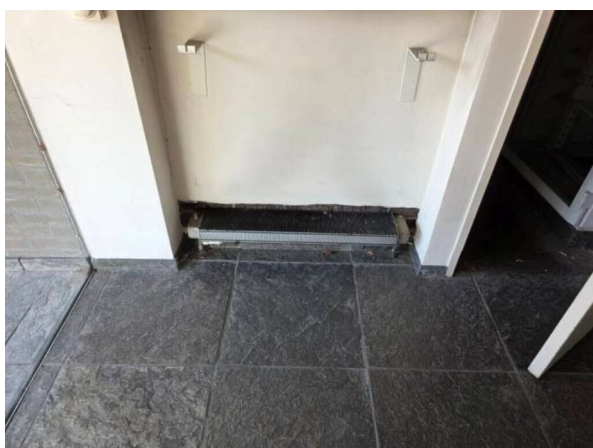
= kleefmonster (afkorting KM)

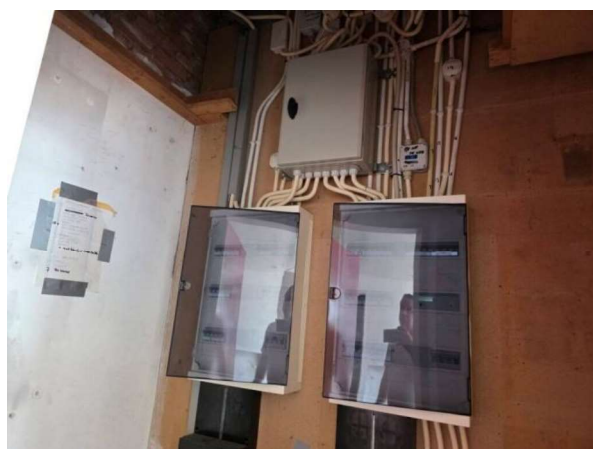
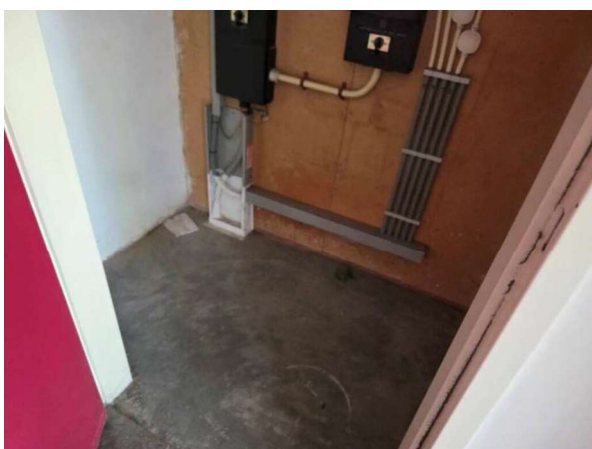
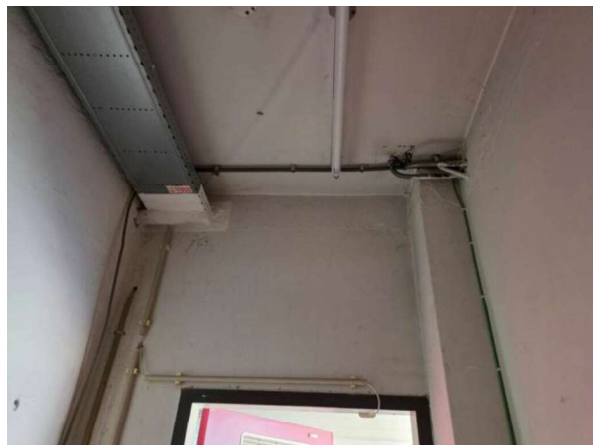
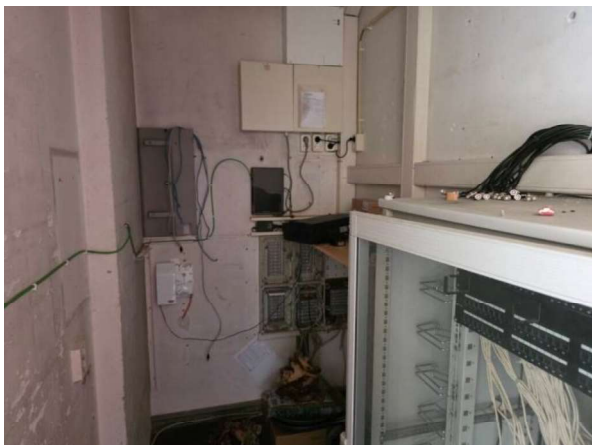
= luchtmonster (afkorting LM)

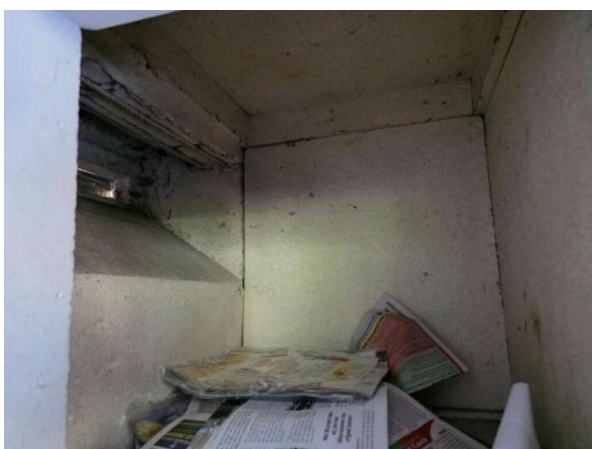
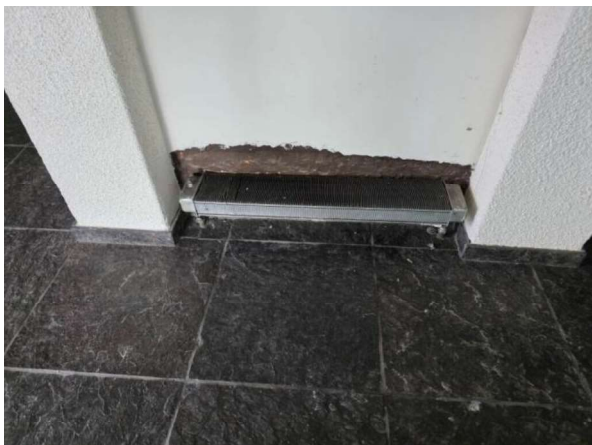


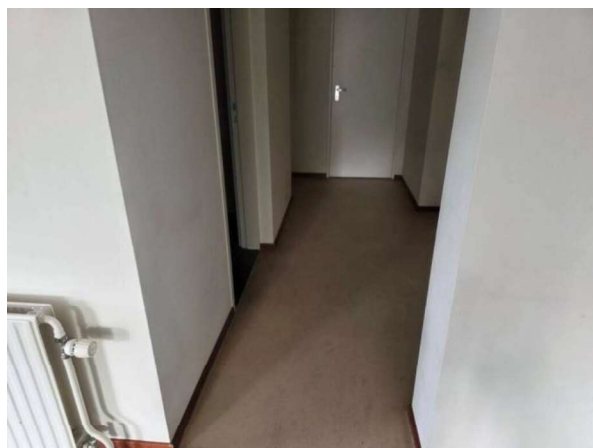
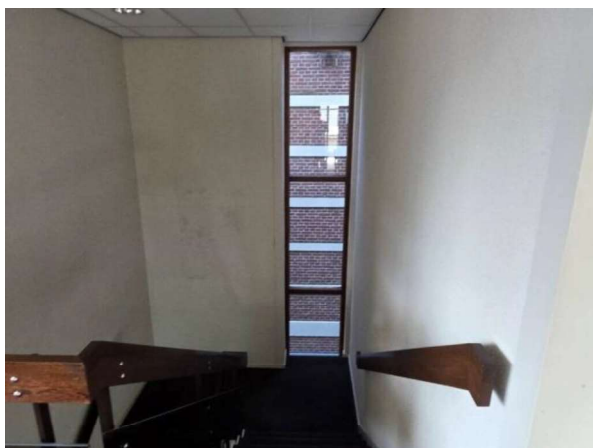
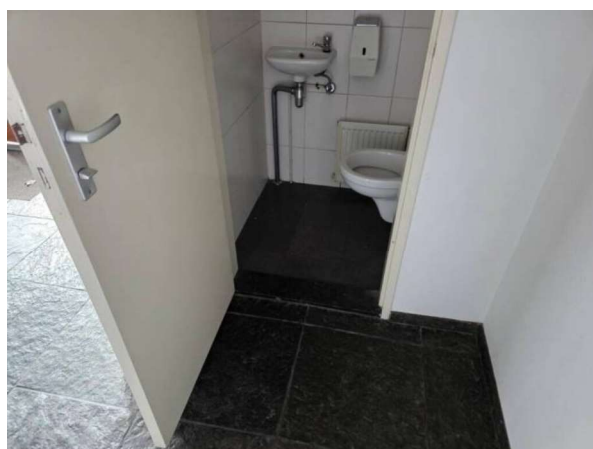
BIJLAGE II

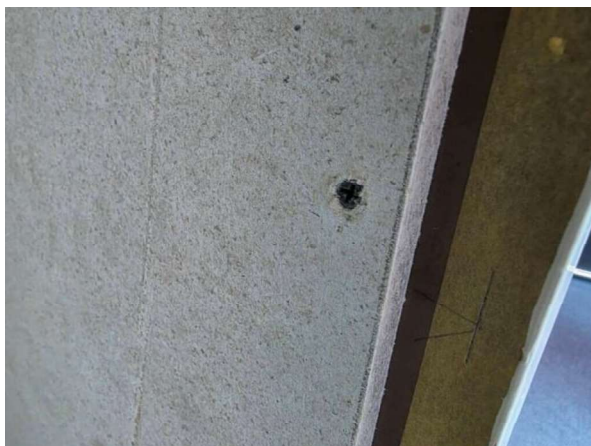
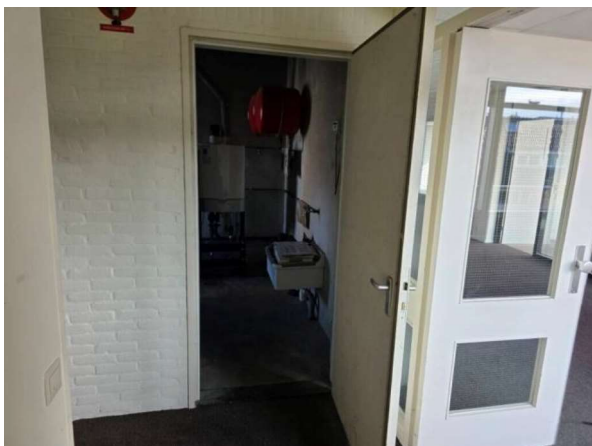
Fotorapportage

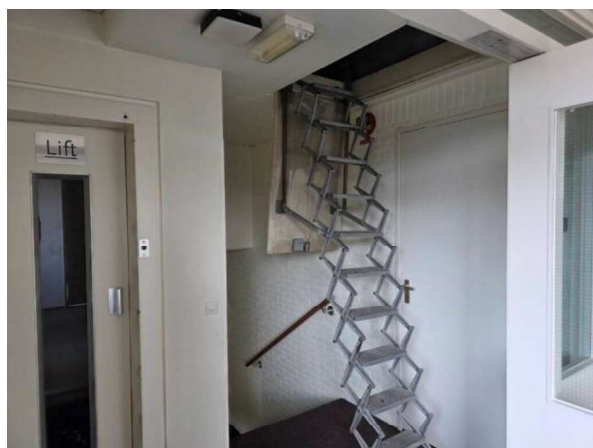
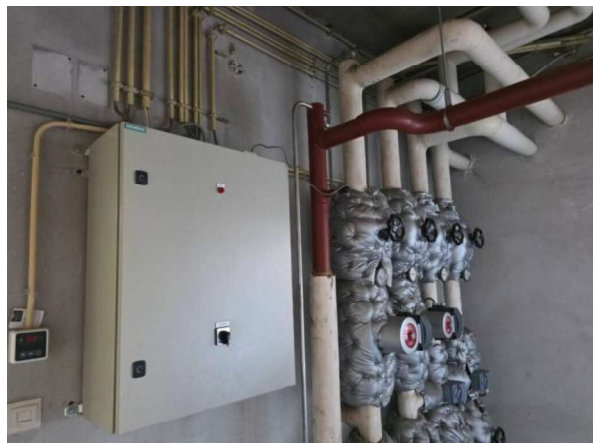


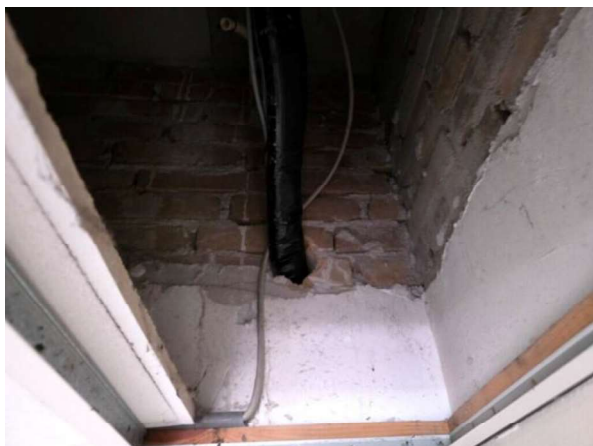
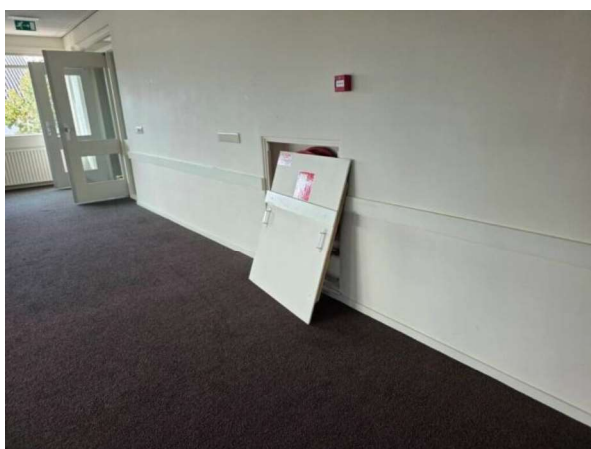














BIJLAGE III

Resultaten van de analyses van de genomen monsters



Omegam



2001255_certificaat_v1 - 1 van 2

ANALYSECERTIFICAAT

Opdrachtgever : van Ekeren Advies en Projecten
Contact : de heer D. van Ekeren (Donny)
Adres : Prinsessenlaan 28, 2761PB ZEVENHUIZEN

Projectgegevens
Projectcode : 2001255
Uw project omschrijving : 25.1098 (1) - Emmastraat 15, 1211NE Hilversum
Validatieref. : 2001255_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode : ECXH-DLLB-LXNO-LXDC

Ontvangstdatum : 25-09-2025
Rapportagedatum : 26-09-2025
Aantal monsters : 6
Aantal pagina's : 2

Analysemethode: (semi) kwantitatief asbestonderzoek in vaste materialen m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896 (Q)

monstercode	omschrijving	schatting in gewichtsprocenten (massa%)						geschatte gebondenheid
		chrysotiel	amosiet	crocidoliet	anthophylliet	tremoliet	actinoliet	
9008141	MM1 - Board	-	30-60	-	-	-	-	niet-hecht
9008142	MM2 - Borstwering	10-15	-	-	-	-	-	hecht
9008143	MM3 - Kit	0,1-2	-	-	-	-	-	hecht
9008144	MM4 - Kit	0,1-2	-	-	-	-	-	hecht
9008145	MM5 - Beglazingskit	-	-	-	2-5	-	-	hecht
9008146	MM6 - Beglazingskit	-	-	-	2-5	-	-	hecht

Analysemethode

Het monstermateriaal is onderzocht volgens het door de RvA geaccrediteerde voorschrift ASB-IDEN conform NEN 5896. De methode berust op stereo-lichtmicroscopie in combinatie met polarisatiemicroscopie.

Bij de kwantitatieve bepaling van asbest in materiaalmonster is de bepalingsgrens van de gebruikte onderzoeksmethode voor het schatten van het massapercentage asbest 0,1 (massa %). De geschatte gebondenheid is gegeven in de zin van NEN 5896. Indien asbest niet aantoonbaar is, weergegeven als "-" in bovenstaande tabel, dient de rapportagegrens < 0,1% aangenomen te worden. Dit is in overeenstemming met NEN 5896 waarin de laagst detecteerbare concentratie aan asbest vastgesteld is op ca. 0,1%.

Opmerking

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever: Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Namens Eurofins Omegam,

5.1.2.e

Ing. 5.1.2.e
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenkebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@etbnl.eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN 5.1.2.e
BIC BNPNL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654



Omegam



2001255_certificaat_v1 - 2 van 2

ANALYSECERTIFICAAT

Disclaimer

Eurofins Omegam heeft het (asbest) vezelonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de norm(en) zoals vermeld in het analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het (asbest) vezelonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@etbnl.eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN **512e**
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

BIJLAGE IV

SMA-rt risicoclassificatie

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 26 september 2025 om 13h44 (2842682)

van Ekeren advies en Projecten B.V.

SCA-code: 07-D070206.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070206.01-25.1098].

Identificatie

Adres	1211NE 15 - Emmastraat, Hilversum, -
Projectcode	25.1098
Projectnaam	Project 25.1098 - pand
Broncode	25.1098.1
Bronnaam	Board

Feiten

Productspecificatie	Board
Hechtgebondenheid	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	1,15 m²
Percentage Chrysotiel	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Percentage Amfibool asbest	30 - 60 %
Analysecertificaatnummer	2001255_certificaat_v1

Situatie

Bevestiging	Geschroefd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2A
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Containment RK2A - ex RK3

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Deze asbesttoepassing/handeling was voorheen ingedeeld in risicoklasse 3 (vezelconcentratie cf. SMART groter dan 1.000.000 vezels/m³).

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(2842682)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 26 september 2025 om 13h44 (2842686)

van Ekeren advies en Projecten B.V.

SCA-code: 07-D070206.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070206.01-25.1098].

Identificatie

Adres	1211NE 15 - Emmastraat, Hilversum, -
Projectcode	25.1098
Projectnaam	Project 25.1098 - pand
Broncode	25.1098.2
Bronnaam	Borstwering

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement wand- en gevelplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	8 stuks
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	2001255_certificaat_v1

Situatie

Bevestiging	Gekit of gelijmd met latten
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Niet

Extra vragen

Vraag:	Betreft de asbesttoepassing een sandwichpaneel (als buitenwand), een sandwichpaneel/holle wand paneel (als binnenwand), vlakke gevelplaat, gevel/borstweringspaneel of kozijnbeplating.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Verwijderen m.b.v. FiberCover®
-----------	--------------------------------

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanellementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelmissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

Werkinstructie FiberCover

RANDVOORWAARDEN

Bereikbaarheid

De asbestbron moet goed en veilig bereikbaar zijn of goed bereikbaar gemaakt kunnen worden zodat het asbest goed in te spuiten is met FiberCover®. Dit wordt in de inventarisatiefase beoordeeld.

Gereedschappen en materialen

Er mogen uitsluitend niet-elektrische handgereedschappen worden ingezet. Dit is afhankelijk van de toepassing. De elektrische schroefmachine mag wel worden toegepast. FiberCover® moet aangebracht worden met een druksproeier die afgesteld moet worden op 3 druk bar.

Omgevingssituaties

FiberCover® is zowel binnen als buiten toe te passen. De omgevingstemperatuur mag niet lager zijn dan 2 °C en niet hoger dan 50 °C.

Bij een lage luchtvochtigheid en hoge temperaturen kan het zijn dat de asbestbron extra ingeschuimd dient te worden omdat deze dan sneller opdroogt. Het

(2842686)

is belangrijk dat de asbesttoepassing volledig geraakt is met het schuim. Verder zijn er geen beperkingen gevonden.

FiberCover® is ook toe te passen tijdens regen. Mocht het schuim van de toepassing af regenen, dan is het nodig om het werkgebied af te schermen. Het is belangrijk dat de asbesttoepassing volledig geraakt is met het schuim, hierdoor kan nogmaals in spuiten met FiberCover® voor verwijdering soms nodig zijn.

Opleiding en training

FiberCover® mag alleen ingezet worden door asbest gecertificeerde bedrijven en personen met aanvullend een certificaat Saneren met FiberCover®. Om ervoor te zorgen dat FiberCover® op de juiste wijze wordt gebruikt, dienen de gebruikers de training/opleiding genaamd saneren met FiberCover® succesvol te hebben gevolgd. Dit certificaat is 3 jaar geldig.

Werkinstructie FiberCover®

Voorbereidende fase documenten, Werkvoorbereider

1. Controleer of is voldaan aan alle relevante wet- en regelgeving (omtrent asbestsaneringen). Indien hier niet (meer) aan wordt voldaan of de situatie tijdens de werkzaamheden verandert, dan moet het werk stilgelegd worden en dient de situatie opnieuw beoordeeld te worden.
2. Meld de werkzaamheden via www.fibercover.org en vul de gegevens in.

Voorbereidende fase voorafgaand aan de werkzaamheden, DTA en DAV-2

3. Verwijder, waar nodig, obstakels die de verwijdering negatief kunnen beïnvloeden en bedek eventueel aanwezig huisraad met plasticfolie.
4. Controleer voorafgaand aan de sanering of de houdbaarheidsdatum van FiberCover® niet is verstreken en of het product voorzien is van de gecodeerde verzegeling. Is deze verboden of niet meer aanwezig, dan moet er een nieuwe/andere verpakking worden ingezet.
5. Dek de vloer af met folie en zet alle benodigde gereedschappen en materialen binnen het werkgebied. Zet vervolgens het werkgebied af met rood-wit lint.
6. Gelet op de geaccepteerde emissie-risico's (lager dan 2.000 vezels/m³ lucht) is het gebruik van persoonlijke beschermingsmiddelen in de vorm van halfgelaatsmasker en wegwerp-overall streng aan te bevelen maar niet noodzakelijk. Zet een veiligheidsbril op en trek handschoenen (bouwhandschoenen met grip) aan.

Uitvoerende fase, DTA en DAV-2

7. Sluit de te saneren asbesttoepassing volledig in met FiberCover®. Hierbij dient het gehele oppervlak geraakt te zijn met FiberCover®. Tijdens de verwijdering moet de toepassing volledig ondergeschuimd blijven. Het kan nodig zijn het inschuimen tijdens de verwijdering te herhalen.
 - a. Bij toepassingen die ingemetseld/ingeklemd zitten voorafgaand aan de sanering het stucwerk aan weerszijde inspuiten met FiberCover®. Vervolgens het stucwerk met hamer en beitel en met beleid loshakken. Vrijgekomen stucwerk verpakken.
 - b. Bij asbestpanelen die groter zijn dan 1 m² is het nodig om tilhulpmiddelen in te zetten. Eerst zuignappenplaatsen, vervolgens inschuimen. Deze grote panelen dienen verwijderd te worden door 2 personen.
 - c. Bij een geschroefde toepassing de schroeven vrij houden van het schuim, eerst de schroefmachine/schroevendraaier erop zetten vervolgens inschuimen waarna de schroeven losgedraaid kunnen worden.
8. Vervolgens kan de asbesttoepassing, zoveel mogelijk in z'n geheel, met behulp van een hamer en beitel of soortgelijk handgereedschap, met beleid worden losgehaald, gedemonteerd of losgewrikt. Waarna de achter-/onderkant ingeschuimd kan worden. Mocht er een breuk ontstaan tijdens de verwijdering, dan de breuk volledig inspuiten met FiberCover®.
9. De verwijderde asbesttoepassing deugdelijk en luchtdicht verpakken, zorgen voor de asbeststicker(s) en afvoeren als asbesthoudend afval.

Afrondende fase schoonmaak werkgebied en eindcontrole, DTA en DAV-2

10. Maak het werkgebied schoon door middel van afnemen met vochtige doeken waarna deze doeken worden verpakt en afgevoerd als asbesthoudend afval.
11. De DTA of DAV-2 voert de eindcontrole uit en geeft het werkgebied vrij volgens de geldende wet- en regelgeving.

(Einde werkinstructie)

(2842686)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 26 september 2025 om 13h45 (2842689)

van Ekeren advies en Projecten B.V.

SCA-code: 07-D070206.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070206.01-25.1098].

Identificatie

Adres	1211NE 15 - Emmastraat, Hilversum, -
Projectcode	25.1098
Projectnaam	Project 25.1098 - pand
Broncode	25.1098.3
Bronnaam	Kit

Feiten

Productspecificatie	Kit
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	8 stuks
Percentage Chrysotiel	0.1 - 2 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	2001255_certificaat_v1

Situatie

Bevestiging	Gekit
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Asbesthoudend materiaal op of aan een ander object in z'n geheel verwijderen
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(2842689)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 26 september 2025 om 13h45 (2842690)

van Ekeren advies en Projecten B.V.

SCA-code: 07-D070206.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070206.01-25.1098].

Identificatie

Adres	1211NE 15 - Emmastraat, Hilversum, -
Projectcode	25.1098
Projectnaam	Project 25.1098 - pand
Broncode	25.1098.4
Bronnaam	Beglazingskit

Feiten

Productspecificatie	Beglazingskit
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	242 stuks
Percentage Chrysotiel	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Percentage Amfibool asbest	2 - 5 %
Analysecertificaatnummer	2001255_certificaat_v1

Situatie

Bevestiging	Gekit
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2A
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Openlucht RK2A

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(2842690)

Rapportage

Advies verbeteren energielabel

Adres: Emmastraat 15
Postcode: 1211 NE
Plaats: Hilversum

Datum rapport: 8 maart 2021

Regel het direct!

[> ga naar Rappr.nl](#)

Algemene gegevens:

Gegevens bedrijfspand

Adres: Emmastraat 15, 1211 NE Hilversum
Type bedrijfspand: Kantoor
Aantal vierkante meters: 1257,94
Opdrachtgever: Object & Co

Gegevens adviseur

Adviserend bedrijf: Rappr Energie B.V.
Adres: Fultonbaan 14, 3439 NE Nieuwegein
Naam adviseur: 5.1.2.e

Advies verbeteren energielabel:

In dit rapport vertellen we u precies hoe u het energielabel van uw bedrijfspand kunt verbeteren. Middels een opname van het pand hebben we de huidige situatie op energiegebied in kaart gebracht. Daarmee hebben we ook het huidige energielabel bepaald.

In dit rapport vindt u de maatregelen die u kunt nemen om het energielabel te verbeteren naar een C of A-label. Deze maatregelen kunnen variëren van het isoleren van de gevel, vervangen van verwarmingsinstallatie tot het aanbrengen van ledverlichting. Welke maatregelen nodig zijn om aan een C of A-label te komen is afhankelijk van de huidige energieprestatie van het pand.

Indeling advies rapport:

- Pagina 1: **Algemene gegevens**
- Indeling advies rapport
- Pagina 2: **Hoe werkt het energielabel**
- Welke factoren beïnvloeden het energielabel
- Pagina 3: **Huidige energielabel**
- Wat is de huidige situatie
- Pagina 4: **Verbeteren naar energielabel C**
- Lijst met maatregelen
- Prijs van de maatregelen
- Toelichting maatregelen
-
- Pagina 5-6: **Verbeteren naar energielabel A**
- Lijst met maatregelen
- Prijs van de maatregelen
- Toelichting maatregelen
- Pagina 7: **Vervolgstappen**

Hoe werkt het energielabel:

Het energielabel geeft een indicatie over hoe energiezuinig een bedrijfspand is. De energiezuinigheid wordt aangegeven door de letters A+++++ t/m G. Daarbij is A+++++ energiezuinig en G erg onzuinig. Deze letters zijn gekoppeld aan het verbruik in kWh per m², deze wordt uitgedrukt in cijfers. Hoe lager het aantal kWh, hoe energiezuiniger een pand is. Hieronder ziet u de verdeling.

A	A	A	A	A	A	B	C	D	E	F	G
+++++	++++	+++	++	+							
<0	0-40	40-90	90-140	140-160	160-190	190-205	205-235	235-260	260-290	290-315	>315

Factoren die de hoogte van het energielabel beïnvloeden:

Isolatie:

Isolatie van de buitenschil: Bij de bepaling van het energielabel wordt het warmteverlies berekend. Het warmteverlies is afhankelijk van die isolatie van alle vloeren, gevels en daken die aan onverwarmde ruimten grenzen. Hier kan immers warmte verloren gaan.

Alle vloeren, gevels en daken die aan verwarmde ruimten grenzen (bijvoorbeeld naast of onderliggende panden) zorgt niet voor warmteverlies. Isolatie van deze delen heeft daarom ook geen invloed op het energielabel.

Type glas: Warmte kan ook verloren gaan door het glas. Daarom is al het glas dat aan onverwarmde ruimte grenst van invloed op het energielabel.

Installaties:

Verwarming van het pand: De installatie waarmee het pand wordt verwarmd wordt is van invloed op het energielabel. Hierbij wordt gekeken naar het rendement van de installatie. De installatiedatum of het onderhoud wordt niet meegenomen in de berekening van het energielabel.

Koeling van het pand: Wordt het pand gekoeld, hoe wordt dit gedaan. Beide factoren hebben invloed.

Luchtbehandeling: Is in het pand een luchtbehandelingsinstallatie aanwezig. Welk type installatie is hierbij aanwezig. Maakt de luchtbehandelingsinstallatie gebruik van warmteterugwinning. Daarbij wordt warme afgezogen lucht opnieuw gebruikt om het pand te verwarmen.

Overige:

Zonwering: Is er zonwering aanwezig. Met zonwering kan er minder warmte het pand inkomen, dit scheelt in het eventuele koelen van het pand. Hierbij is het ook van belang of de zonwering automatisch dicht en opengaat (afhankelijk van de zon) of handmatig.

Verlichting: Het type verlichting dat aanwezig is heeft een sterke invloed op het energielabel. Hierbij is het ook van belang of de verlichting handmatig wordt aan en uitgezet, of dat dit wordt gedaan door aanwezigheidsdetectie of daglichtschakeling.

Functie van het pand: De functie van het pand is erg bepalend voor de hoogte van het energielabel. Zo wordt een winkel minder streng beoordeeld op isolatie. Dit omdat de deur van een winkel vaak openstaat.

Huidige energielabel:

Het huidige energielabel voor **Emmastraat 15, 1211 NE Hilversum** is een **F label**. Daarmee is het pand beneden gemiddeld energiezuinig.

Dit gebouw
heeft energielabel **F**



De huidige situatie van het pand:

Hieronder vindt u de huidige situatie van het pand. Welke isolatie, beglazing, verlichting en installaties zijn er aanwezig. Er is aangegeven of dit een positieve of negatieve invloed heeft op het energielabel.

- +** : Positieve invloed op het energielabel
- ++** : Zeer positieve invloed op het energielabel
- : Negatieve invloed op het energielabel
- : Zeer negatieve invloed op het energielabel

	Type:	Huidige situatie:	Invloed op energielabel:
	Isolatie vloer	Isolatie Rc van 0,17/ conform bouwjaar	--
	Isolatie gevel	Isolatie Rc van 0,35/ conform bouwjaar	--
	Isolatie dak	Isolatie Rc van 0,86 / conform bouwjaar	--
	Beglazing	Dubbel en enkel glas	--
	Verlichting	Gemiddeld 7W/m2	++
	Verwarming installaties	HR 107 ketel	+
	Verwarming tapwater	Electrische boiler	+
	Koeling installatie	Compressiekoeling in ruimte	+

Verbeteren naar energielabel C:

Hieronder vindt u de combinatie van maatregelen die nodig is om uw huidige energielabel G naar een C-label te verhogen.

Deze woning
heeft energielabel **C**



Met de volgende combinatie van maatregelen kunt u het energielabel verhogen tot een C:

Maatregelen:

- 1. Isolatie van buitenmuur:** *Isolatie van de aan buitenlucht grenzende muur.*
 - Isolatie met een minimale RC-waarde van 2,50 per m².
 - Een RC-waarde van 2,50 is naar de huidige maatstaven niet erg hoog, dit kan dan ook met huidige isolatiematerialen gemakkelijk worden gerealiseerd.

Prijs van deze maatregel (in standaard situatie)

- Geschatte kosten van de maatregel: € 135,- x 824 m² = € 111.240,-

- **Dakisolatie toepassen met minimale Rc van 2,50**
- Isolatie met een minimale RC-waarde van 2,50 per m².
- Een RC-waarde van 2,50 is naar de huidige maatstaven niet erg hoog, dit kan dan ook met huidige isolatiematerialen gemakkelijk worden gerealiseerd.

Prijs van deze maatregel (in standaard situatie)

- Geschatte kosten van de maatregel: € 145,- x 238 m² = € 34.510,-

Toelichting van maatregel:

Gevelisolatie

Gevelisolatie kan op diverse manieren worden toegepast. Bij een grote verbouwing kan aan de binnenkant van de muren extra isolatie worden aangebracht. Bij een zeer rigoureuze renovatie kan zelfs een extra buitengevel worden geplaatst. De gevelisolatie moet een minimale Rc waarde van 2,50 hebben. Dit is niet hoog naar de huidige maatstaven. Er is een spouwmuur aanwezig, met de juiste isolatie is eventueel de vereiste Rc waarde te behalen.

Dakisolatie

Via het dak gaat veel warmte verloren. Ook heeft de huidige dakisolatie een negatieve invloed op het energielabel. Het vervangen van dakisolatie kan via het platte dak vanaf de bovenkant. Hierbij wordt de huidige dakbedekking verwijderd en extra isolatie aangebracht. Vervolgens wordt de nieuwe dakbedekking over de isolatie geplaatst. Het type isolatiemateriaal is vrij, zolang deze een minimale Rc waarde van 2,50 heeft.

Verbeteren naar energielabel A:

Hieronder vindt u de combinatie van maatregelen die nodig is om uw huidige energielabel G naar een A-label te verhogen.

Deze woning
heeft energielabel **A**



Met de volgende combinatie van maatregelen kunt u het energielabel verhogen tot een A:

Maatregelen:

1. Isolatie van buitenmuur: Isolatie van de aan buitenlucht grenzende muur.

- Isolatie met een minimale RC-waarde van 2,50 per m².
- Een RC-waarde van 2,50 is naar de huidige maatstaven niet erg hoog, dit kan dan ook met huidige isolatiematerialen gemakkelijk worden gerealiseerd.

Prijs van deze maatregel (in standaard situatie)

- Geschatte kosten van de maatregel: € 135,- x 824 m² = € 111.240,-

2. Dakisolatie toepassen met minimale Rc van 2,50

- Isolatie met een minimale RC-waarde van 2,50 per m².
- Een RC-waarde van 2,50 is naar de huidige maatstaven niet erg hoog, dit kan dan ook met huidige isolatiematerialen gemakkelijk worden gerealiseerd.

Prijs van deze maatregel (in standaard situatie)

- Geschatte kosten van de maatregel: € 145,- x 238 m² = € 34.510,-

3. Vervangen van alle enkel glas ramen in HR++

- Een deel van de ramen is voorzien van dubbel of HR glas, hieraan hoeft niets te veranderen.

Prijs van deze maatregel (in standaard situatie)

- Geschatte kosten van de maatregel: € 250,- x 135 m² = € 33.750,-

Toelichting van maatregel:

Gevelisolatie

Gevelisolatie kan op diverse manieren worden toegepast. Bij een grote verbouwing kan aan de binnenkant van de muren extra isolatie worden aangebracht. Bij een zeer rigoureuze renovatie kan zelfs een extra buitengevel worden geplaatst. De gevelisolatie moet een minimale Rc waarde van 2,50 hebben. Dit is niet hoog naar de huidige maatstaven. Er is een spouwmuur aanwezig, met de juiste isolatie is eventueel de vereiste Rc waarde te behalen.

Dakisolatie

Via het dak gaat veel warmte verloren. Ook heeft de huidige dakisolatie een negatieve invloed op het energielabel. Het vervangen van dakisolatie kan via het platte dak vanaf de bovenkant. Hierbij wordt de huidige dakbedekking verwijderd en extra isolatie aangebracht. Vervolgens wordt de nieuwe dakbedekking over de isolatie geplaatst. Het type isolatiemateriaal is vrij, zolang deze een minimale Rc waarde van 2,50 heeft.

Vervangen enkel glas in HR++ glas.

Op dit moment is er enkel glas aanwezig in het pand. Dit heeft een negatieve invloed op het energielabel. Door alle enkel glas ramen te vervangen in HR++ glas maakt het energielabel een sprong. Daarnaast zorgt dit ook voor minder warmteverlies waardoor het gasverbruik zal afnemen.

Vragen en vervolgstappen:

Vragen over het adviesrapport:

Heeft u vragen over het advies en de aanbevolen maatregelen? Wij lichten deze graag aan u toe. We zijn te bereiken op: 085-024 00 15 of per mail op vragen@rapprenergie.nl

Subsidie aanvragen/belastingvoordelen:

In het adviesrapport kunnen subsidies worden vermeld. Heeft u een vraag over deze subsidies? Of wilt u deze door ons laten aanvragen? Dan kunt u contact met ons opnemen op: 085-024 00 15 85 of per mail op vragen@rapprenergie.nl

Registreren van het energielabel:

Heeft u de in dit rapport aanbevolen maatregelen genomen? En wilt u het nieuwe energielabel registreren? Dan kunt u dit aan ons doorgeven, we registreren het nieuwe energielabel voor u. We hoeven hiervoor geen nieuwe opname te doen.

Bent u tevreden met uw huidige energielabel? Ook deze kunnen we voor u registreren.

NTA 8800 certificering:



Rappr energie B.V. werkt volgens de NTA 8800 methode. Het huidige energie label, de adviezen en het nieuwe energielabel is opgesteld volgens de NTA 8800 methode.

Dit gebouw
heeft energielabel

F



Isolatie					
Gevels	-	+/-	+	++	
Gevelpanelen		+/-	+	++	
Daken		+/-	+	++	
Vloeren	-	+/-	+	++	
Ramen	-	+/-	+	++	
Buitendeuren	-	+/-	+	++	

Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
Warm water	Elektrische boiler	nee ja
Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee ja
Koeling	Compressiekoeling	nee ja
Verlichting	7,0 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee ja
Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie0,0 %

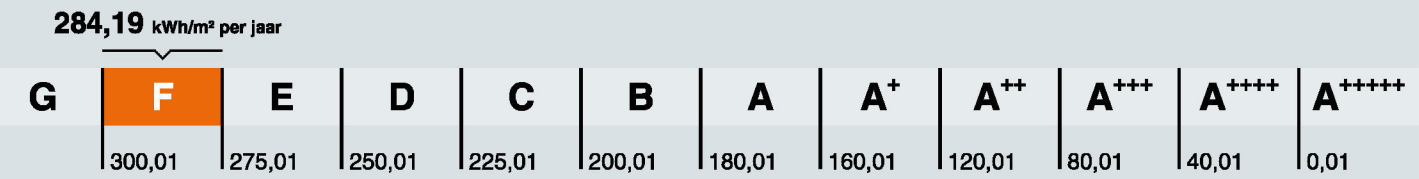
Over dit gebouw		Opnamedetails	
Adres		Naam	Examennummer
Emmastraat 15		E-label Nederland	60946
1211NE Hilversum		Certificaathouder	
BAG-ID: 0402010001605386		E-Label Nederland B.V.	
Bouwjaar	Detailaanduiding	Inschrijfnummer	
1974			
Compactheid	Gebruiksfunctie	KvK-nummer	
1,43	100% Kantoor	65316040	
Gebruiksoppervlakte		Soort opname	
1258 m²		Basisopname	
		Certificerende instelling	
		SKGIKOB	



Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie uw gebouw gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 284,19 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 56,63 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op uw energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Energiebehoefte

De energiebehoefte is de hoeveelheid energie uw gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtens van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 201,15 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energiedeskundige.

Op basis van de energetische kenmerken van uw gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw gebouw. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de deskundige u om maatregelen te laten passen in uw meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van uw gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in uw gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is uw gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Gevelisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de gevels nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie verbetert u de energieprestatie van dit gebouw. Oudere gebouwen hebben vaak niet geïsoleerde spouwmuren. Spouwmuurisolatie is dan in verhouding een goedkope manier om de gevel te isoleren. De spouw na-isoleren zorgt voor een matige isolatiewaarde ($R_c = 1,0$ tot $1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). Andere mogelijkheden zijn isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Dit geeft een betere isolatiewaarde, maar is ook duurder. Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer nageïsoleerd. U kunt de gevels daarom het beste direct zo goed mogelijk isoleren.

Geïsoleerde gevelpanelen

Gevelpanelen zijn dichte ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen zitten bijvoorbeeld onder ramen. In dit gebouw is (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Door goed geïsoleerde gevelpanelen verliezen gebouwen minder warmte, zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook verhoogt een goed geïsoleerd gevelpaneel het comfort in uw gebouw. Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.

Vloerisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de vloeren nog niet geïsoleerd. Hierbij kan het – naast begane grondvloeren – ook gaan om vloeren boven een onderdoorgang. Bij sommige vloeren kunt u de onderzijde isoleren. Bijvoorbeeld bij een vloer boven een kelder, een kruipruimte (met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm) of een vloer boven een onderdoorgang. Bij de kruipruimte is het verstandig om de bodem af te dekken met een kunststof folie. Zo voorkomt u dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Bij vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte kunt u de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer isoleren. Een vloer wordt hoogstwaarschijnlijk maar één keer grondig gerenoveerd. Isoleer daarom meteen goed.

Ramen met HR++glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In dit gebouw is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Goed isolerend glas – zoals HR++ glas, vacuümglas of triple (drievoudig) glas – vermindert aanzienlijk de warmteverliezen. Ook verhoogt dit glas het comfort in uw gebouw. Zo is er geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten. Zijn uw kozijnen aan vervanging toe? Dit is het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren.

Geïsoleerde buitendeur(en)

Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energielabel als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van uw gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

LET OP!**Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in uw gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van uw gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt uw gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in uw gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van uw gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107 ketel

Met een zuinige HR107 ketel kan uw gasverbruik flink dalen. Een nadeel van HR107 ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in uw gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw gebouw. Warmtepompen halen warmte uit onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings-temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel heeft u geen aardgas meer nodig voor verwarming. Een biomassaketel verwarmt door houtpellets, houtsnippers of hele houtblokken te verbranden in plaats van aardgas. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

Efficiënt koelsysteem

Gebouwen koelen kost energie. U kunt uw energiegebruik beperken door te voorkomen dat uw gebouw veel opwarmt en door te kiezen voor een energiezuinig(er) koelsysteem. Deze tips kunnen u helpen:

- Houd de warmte in de zomer goed buiten. Gebruik hiervoor (buiten)zonwering, zonwerende beglazing, overstekken en isolatie van uw gebouw.
- Ventileer uw gebouw tijdens de zomernacht. Zo koelt u het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. De koeling kan dan ook later aan.
- Vervangt u de (compressie)koelmachine? Dan kunt u overwegen om over te stappen naar een systeem dat vrije koeling gebruikt. Bijvoorbeeld koudeopslag in de bodem. In steeds meer gebieden in Nederland ligt een collectief koudenet. Dit kan ook een interessante optie zijn in plaats van een compressiekoelmachine.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

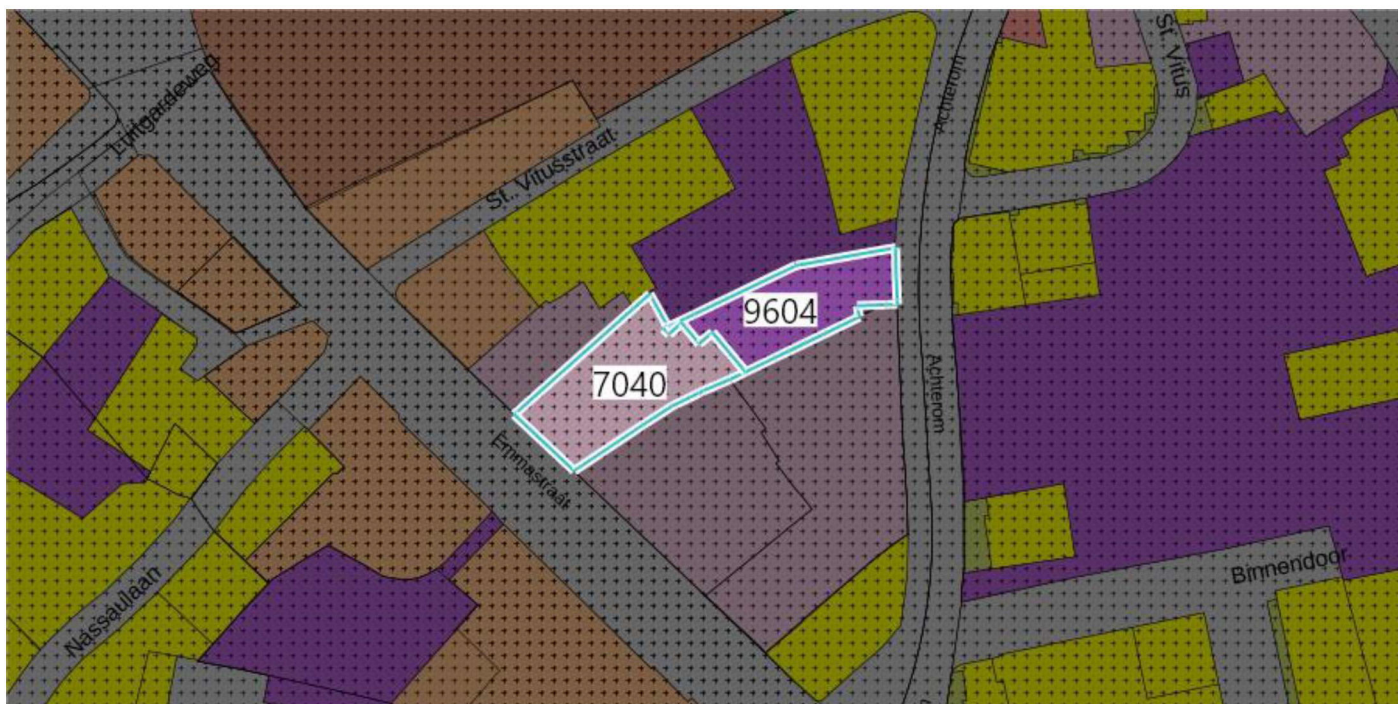
Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat uw panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



	Gegevens aanwezig, status onbekend
	Saneringsactiviteit
	Voldoende onderzocht/gesaneerd
	Onderzoek uitvoeren
	Historie bekend
	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit



Enkelbestemming

	agrarisch		kantoor
	agrarisch met waarden		maatschappelijk
	bedrijf		natuur
	bedrijventerrein		recreatie
	bos		sport
	centrum		tuin
	cultuur en ontspanning		verkeer
	detailhandel		ontspanning en vermaak
	dienstverlening		water
	gemengd		wonen
	groen		woongebied
	horeca		overig
	infrastructuur		

Dubbelbestemming

	aanvliegroute
	archeologische/cultuurhistorische waarde
	beschermde dorps-/stadsgezicht
	geluidszone
	leiding
	militaire voorzieningen
	molenbiotoop
	straalpad
	waarde
	waterkering
	waterstaat
	waterstaatsdoeleinden, waterstaat

Enkelbestemming

Voor deze percelen is het volgende enkelbestemmingsplan gevonden:

Kantoor - 1

https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0402.11bp00binnenstad-va01/r_NL.IMRO.0402.11bp00binnenstad-va01_2.19.html

Dubbelbestemming

Daarnaast is het volgende dubbelbestemmingsplan gevonden:

Waarde - Archeologie - Oude
Dorpskern - Hoog

https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0402.11bp00binnenstad-va01/r_NL.IMRO.0402.11bp00binnenstad-va01_2.41.html

Meerjarenonderhoudsplan

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum

Emmastraat 15

Hilversum



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Algemene Objectgegevens

Code

Code 2025317

Object

Naam Mjop Emmastraat 15 Hilversum

Adres Emmastraat 15

Postcode 1211NE

Plaats Hilversum

Telefoon 0172 785 393

Inspecteur 5.1.2.e

Inspectiedatum 1-5-2025

Opdrachtgever

Klantcode Gemeente Hilver

Naam Gemeente Hilversum

Contactpersoon 5.1.2.e

Adres Postbus 9900

Postcode 1217JB

Plaats HILVERSUM

Technisch

Voorgevel locatie Zuidwest

Ligging van het object Stedelijk

Oppervlak 1400 m2

Bouwjaar 1974

Financieel

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

BTW tarief 21,0%

Risico/prioriteit 9 8 7 6 5 4 3 2 1

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Elementenoverzicht

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15
1211NE Hilversum

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
21	Buitenwanden										
2110	Gevelconstructie metselwerk standaard	Gevel		810,00 m2							4
2112	Muisrooster metselwerk	Gevel		120,00 m1							3
22	Binnenwanden										
2214	Vouw- / harmonicawand kunststof	Diverse binnenruimte		11,50 m2							2
2221	Binnenwanden	Diverse binnenruimte		1,00 pst							2
24	Trappen en hellingen										
2410	Binnentrappen staal	Noodtrap		1,00 pst							2
2410	Binnentrappen vlizo	Trappenhall, 2de verd.		1,00 st							3
2410	Binnentrappen hout	Liftenstallieruimte		1,00 pst							2
2410	Binnentrap beton	Trappenhall/ algemene hal		1,00 pst							2
27	Daken										
2716	Boeiboord hout	Gevel		9,50 m2							2
28	Hoofddraagconstructies										
2811	Betonconstructie binnen	Diverse binnenruimte		1,00 pst							2
31	Buitenwandopeningen										
3120	Kozijn buiten hardhout	Gevel		245,00 m2							4

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
3120	Kozijn buiten staal	Gevel		1,50 m2							2
3121	Kozijn ventilatiooster kunststof	Gevel		3,00 st							2
3122	Betonband/onderdorpel/muurafdekker	Gevel		430,00 m1							4
3124	Buitenzonwering uitvalscherp handbediening	Gevel, begane grond		28,50 m1							3
3124	Buitenzonwering screens elektrisch	Gevel, 1ste & 2de verd.		63,50 m1							2
3130	Hang en sluitwerk buitendeuren	Gevel		11,00 st							3
3131	Buitendeur toeg. glas	Gevel, entreehal v.g.		2,00 st							3
3131	Buitendeur toeg. hout	Gevel		1,00 st							2
3132	Overige buitendeur staal	Gevel, l.g.		1,00 st							2
3132	Overige buitendeur hout	Gevel		10,00 st							3
32	Binnenwandopeningen										
3220	Binnenkozijnen staal	Diverse binnenruimte		1,00 pst							2
3220	Binnenkozijnen aluminium	Diverse binnenruimte		1,00 pst							2
3220	Binnenkozijnen hout	Diverse binnenruimte		1,00 pst							2
3230	Deurdranger standaard	Diverse binnenruimte		4,00 st							3

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
3230	Hang en sluitwerk binnendeuren	Diverse binnenruimte	44,00 st							3
3232	Overige binnendeur hardhout	Diverse binnenruimte	8,00 st							2
3232	Overige binnendeur zachthout	Diverse binnenruimte	17,00 st							2
3232	Overige binnendeur hout+ toplaag	Diverse binnenruimte	19,00 st							2
34	Balustrades en leuningen									
3411	Binnentraphek/ Balustrade metaal	Algemene hal, trap/ Noodtrap	1,00 pst							2
3421	Binnentrapleuning metaal	Trappenhal	1,00 pst							2
3421	Binnentrapleuning hout	Algemene hal, trap	1,00 pst							2
3421	Binnentrapleuning kunststof/rubber	Noodtrap	1,00 pst							2
37	Dakopeningen									
3720	Lichtkoepel	Dak, noodtrap	1,00 st							3
41	Buitenwandafwerkingen									
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Gevel	810,00 m2							4
42	Binnenwandafwerkingen									
4211	Wandafwerking plinten tegelwerk	Diverse binnenruimte	35,00 m1							2
4211	Wandafwerking plinten hout	Diverse binnenruimte	320,00 m1							3

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
43	Vloerafwerkingen									
4321	Vloerafwerking parket	Diverse binnenruimte	112,25 m2							3
4321	Vloerafwerking tapijt	Diverse binnenruimte	937,50 m2							3
4321	Vloerafwerking coralmat	Entreehal	3,50 m2							2
4321	Vloerafwerking epoxygienvloer	Diverse binnenruimte	35,00 m2							3
4322	Vloerafwerking tegels	Diverse binnenruimte	60,00 m2							2
44	Trap- en hellingafwerkingen									
4410	Binnentrapafwerking tapijt	Trappenhall/ Algemene hal, trap	1,00 pst							3
45	Plafondafwerkingen									
4510	Buitenplafond hout plaatmateriaal	Gevel	20,00 m2							2
4512	Plafondafwerking hout plaatmateriaal	Entreehal, v.g. & a.g.	20,00 m2							2
4513	Systeemplafond mineraal	Diverse binnenruimte	1026,50 m2							3
46	Schilderwerk									
4621	Buitenschilderwerk totaal	Gevel/ terrein	1,00 pst							5
4622	Binnenschilderwerk totaal	Diverse binnenruimte	1,00 pst							4

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
47	Dakafwerkingen										
4710	Dakbedekking bitumen	Dak/ balkons	550,50	m2							4
4711	Loodslabben opgaand werk	Dak/ balkons	65,00	m1							3
4711	Loodvervanger opgaand werk	Dak/ balkons	13,50	m1							4
4712	Daktrim aluminium	Gevel - Dak	178,50	m1							3
4715	Overkapping polyester	Terrein	4,00	m2							3
51	Warmteopwekking										
51211	CV-ketel combi Hr107 ketel	Stookruimte	2,00	st							2
51212	Expansievaten warmtedistributie	Stookruimte	2,00	st							2
51212	Circulatiepomp warmtedistributie draadaansluiting, Stookruimte toerengeregeld	Stookruimte	2,00	st							2
51212	Circulatiepomp warmtedistributie flensaansluiting, Stookruimte toerengeregeld	Stookruimte	2,00	st							2
	? ?										
51212	Dompeltemperatuuropnemer warmtedistributie	Stookruimte	2,00	st							2
51212	Elektro- en elektrohydraulische servomotoren warmtedistributie	Stookruimte	2,00	st							2
51212	Werkshakelaar warmtedistributie	Stookruimte	1,00	st							2
51213	Cv-installatie, slibstreamfilters	Stookruimte	1,00	st							2

26-9-2025

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
51215	CV-leidingen	Binnenruimte	1400,00	bvo							3
51215	CV-leidingen toebehoren	Stookruimte	1,00	pst							1
51215	CV-installatie, platenwisselaars	Stookruimte	1,00	pst							2
51216	Convectoren	Diverse binnenruimte	2,00	m1							4
51216	Radiatoren	Diverse binnenruimte	110,00	m1							3
52	Afvoeren										
5210	Pluvia hemelwaterafvoer	Dak/ balkons	15,00	st							3
5211	Hemelwaterafvoer staal gegalvaniseerd	Gevel	5,00	m1							2
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Gevel	15,00	m1							3
5240	Binnenriolering compleet	Diverse binnenruimte	1400,00	bvo							9
53	Water										
5310	Waterleidingnet compleet	Diverse binnenruimte	1400,00	bvo							3
54	Gassen										
5410	Gasleidingnet compleet	Diverse binnenruimte	1400,00	bvo							3
55	Koudeopwekking										
5512	Spplitsystemen	Dak/ binnenruimte	1,00	st							3

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
5512	Splitssystemen	Dak/ binnenruimte		2,00 st							3
5512	Splitssystemen	Dak/ binnenruimte		7,00 st							3
56	Warmtedistributie										
5611	Ribbenbuiskachel	Liftinstallatieruimte		1,00 st							3
57	Luchtbehandeling										
5710	Rookgas dakdoorvoer	Dak		1,00 st							2
5710	Dakdoorvoer	Dak		1,00 pst							2
5721	Dakventilator algemeen	Dak		1,00 st							4
5741	Ventilatiekanalen buiten	Dak		6,50 m1							3
5741	Ventilatiekanalen binnen	Schacht/ diverse binnenruimte		1400,00 bvo							3
5772	LBK toe-/afvoer buitenopstelling	Dak		1,00 st							3
58	Regeling klimaat en sanitair										
5820	Hoofdgroepenkast	Entreehal, v.g.		1,00 st							3
5820	Stoppenkast	Technische buitenruimte		1,00 st							3
5820	Stoppenkast	Trappenhal, 2de verd.		1,00 st							3
5821	Regelkast	Stookruimte		1,00 st							2

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element	Locatie	HvH Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
5822	Thermostaat	Diverse binnenruimte	19,00 st							2
63	Verlichting									
63111	Elektra armaturen binnen TL	Diverse binnenruimte	1,00 pst							2
63112	Elektra armaturen buiten TL	Gevel	10,00 st							3
63114	Lichtinstallaties infra- en schakelmateriaal	Diverse binnenruimte	1400,00 bvo							3
6324	Noodverlichtingsarmatuur	Diverse binnenruimte	22,00 st							3
6324	Vluchtwegverlichting	Diverse binnenruimte	11,00 st							2
64	Communicatie									
6431	CCTV-installaties	Diverse binnenruimte, inst. ruimte entreehal v.g.	1,00 st							2
6441	Gesloten datanet	Inst. ruimte entreehal v.g.	1400,00 bvo							6
65	Beveiliging									
6511	Brandmeldinstallatie rode handmelder	Diverse binnenruimte	6,00 st							3
6511	Brandmeldinstallatie sirene	Diverse binnenruimte	11,00 st							3
6512	Brandwerende doorvoeringen	Diverse binnenruimte	1,00 pst							2
6513	Brandslang haspel	Diverse binnenruimte	6,00 st							3
6513	Brandblusser	Diverse binnenruimte	5,00 st							3

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element	Locatie	HvH Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
6521	Inbraak-alarminstallatie	Diverse binnenruimte, inst. ruimte entreehal v.g.	1,00 pst							3
66	Transport									
6612	Personenlift (Hydraulische lift)	Trappenhall	1,00 st							3
73	Vaste keukenvoorzieningen									
7312	Pantry	Berging	1,00 pst							2
7312	Pantry	Docentenkamer	1,00 pst							2
74	Vaste sanitairvoorzieningen									
7410	Renovatie toiletruimte	1ste verd. / 2de verd.	4,00 st							2
7410	Renovatie toiletruimte	B.g. - Algemene hal	2,00 st							2
7410	Renovatie toiletruimte	B.g. - Entreehal a.g.	1,00 st							2
7412	Sanitair uitstortgootsteen	1ste verd. - toilethal/ stookruimte	2,00 st							2
81	Losse verkeersinventarisatie									
8111	Postkasten binnen	Kantoor directie/ Trappenhall	1,00 pst							2
90	Terrein									
9023	Rijwielstalling open	Terrein, passage	1,00 pst							3
9041	Terreinverharding tegels	Terrein, entreehal v.g. & a.g.	12,50 m2							2

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
9041	Terreinverharding klinkers	Terrein, achterzijde	35,00 m2							2
9041	Terreinverharding betontegels	Terrein, voorzijde & passage	120,00 m2							2
9052	Riolering terrein algemeen	Terrein	167,50 m2							9
9052	Straatkolken terrein algemeen	Terrein	3,00 st							3
9052	Inspectieputten terrein algemeen	Terrein, voorzijde	1,00 st							3
9071	Terreininrichting rijvoorzieningen	Terrein	1,00 pst							3
9071	Terreininrichting groenvoorziening	Terrein	1,00 pst							2
99	Algemeen									
9999	Rolsteiger/ Hoogwerker	Algemeen	1,00 pst							1
9999	Actualiseren meerjarenonderhoudsplan	Algemeen	1400,00 bvo							1
9999	Klachtenonderhoud	Algemeen	1400,00 bvo							1
ZZ	Staartkosten									
ZZZZ	Directievoering (6%) (opnieuw toevoegen per project)	Algemeen	1,00 pst							1

Bevindingen NEN 2767

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum

Emmastraat 15
1211NE Hilversum

Toelichting:

- Element:** Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
- Gebrek:** Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
- Locatie:** De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
- Handeling/activiteit:** Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
- Hoeveelheid/eenheid:** Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
- Prijs per eenheid:** De gehanteerde prijs per eenheid.
- Totaal:** Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn inclusief BTW

Printdatum: 26-9-2025

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 6

6441 Gesloten datanet

Tag

E11EW01 Buiten gebruik

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	3	5	6	
---------	---	---	---	--

Activiteit:

Herstellen



Conditie 5

4621 Buitenschilderwerk totaal

Tag

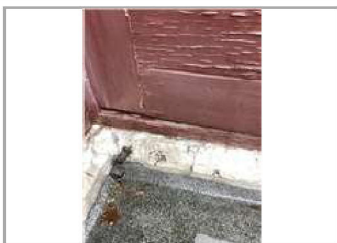
B11EM05 Afbladderende of schilferende

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	3	4	5	
---------	---	---	---	--

Activiteit:

Schilderen



4621 Buitenschilderwerk totaal

Tag

B11GA05 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Schilderen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 5

4621 Buitenschilderwerk totaal

Tag

B11SM05 Glansverlies

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Schilderen



Conditie 4

2110 Gevelconstructie metselwerk standaard

Tag

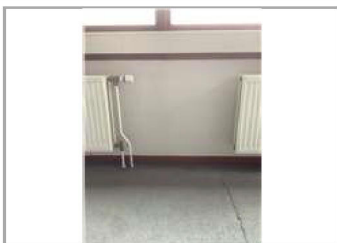
B2EW04 Vocht, doorslaand

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	3	1	2	
---------	---	---	---	--

Activiteit:

Herstellen



2110 Gevelconstructie metselwerk standaard

Tag

B2GA01 Groene/gele aanslag: aangroei mos & algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Reinigen conf. URL 2826-08



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

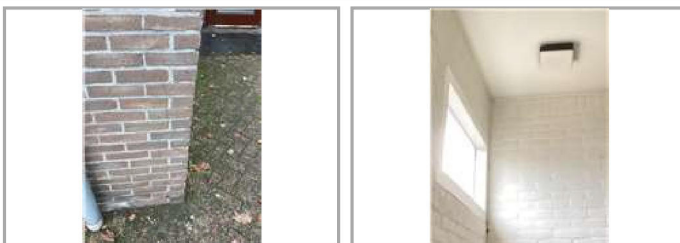
Conditie 4

2110 Gevelconstructie metselwerk standaard
Tag

B2EC02 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit:
 Herstellen



2110 Gevelconstructie metselwerk standaard
Tag

B2SM03 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	1	1	

Activiteit:
 Vervangen



2110 Gevelconstructie metselwerk standaard
Tag

B2GA03 Witte aanslag: vergipsing (oudere steen)

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:
 Reinigen conf. URL 2826-08



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 4

2110 Gevelconstructie metselwerk standaard

Tag

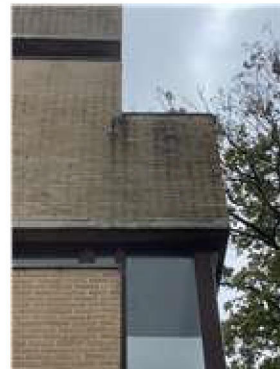
B2GA03 Zwarte aanslag: afgestorven algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Reinigen conf. URL 2826-08



3120 Kozijn buiten hardhout

Tag

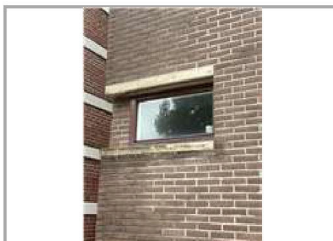
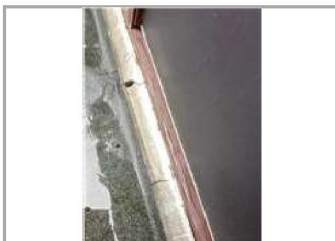
B7EM05 Houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	3	2	3	
---------	---	---	---	--

Activiteit:

Herstellen



3120 Kozijn buiten hardhout

Tag

B7SM02 Beschadiging aan glas

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	3	2	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Herstellen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

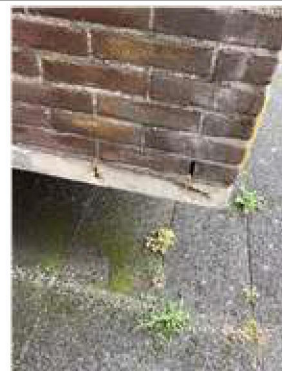
Conditie 4

3122 Betonband/onderdorpel/muurafdekker
Tag

B7SM01 Afbrokkelen afboeren

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	2	2	

Activiteit:
 Herstellen

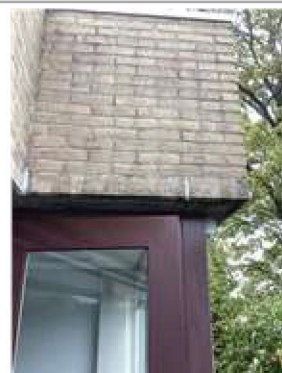


3122 Betonband/onderdorpel/muurafdekker
Tag

B7GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:
 Reinigen conf. URL 2826-08



3122 Betonband/onderdorpel/muurafdekker
Tag

B7EM08 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit:
 Herstellen



4111 Gevelafwerking voegwerk platvol
Tag

B8SM01 Afbrokkelen afboeren

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	

Activiteit:
 Herstellen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 4

4111 Gevelafwerking voegwerk platvol

Tag

B8SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	5	3	

Activiteit:

Vervangen



4622 Binnenschilderwerk totaal

Tag

B11SM02 Barsten

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	2	2	

Activiteit:

Schilderen



4622 Binnenschilderwerk totaal

Tag

B11SM01 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	2	2	

Activiteit:

Schilderen

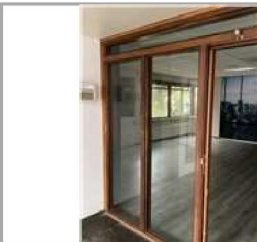


Conditie 4

4622 Binnenschilderwerk totaal					
Tag					
B11GA02 Vuil, aanslag, verkleuring					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Gering	1	5	2		
Activiteit: Schilderen					

		
---	---	--

4622 Binnenschilderwerk totaal					
Tag					
B11GA03 Glansverlies					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Gering	1	5	2		
Activiteit: Schilderen					

	
---	---

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 4

4622 Binnenschilderwerk totaal

Tag

B11SB04 Poriën

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	3	2	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Schilderen



4710 Dakbedekking bitumen

Tag

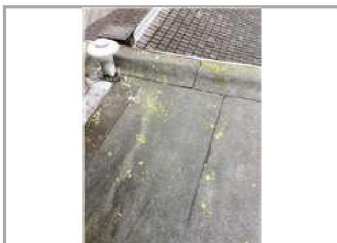
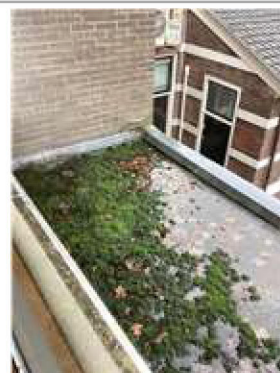
B6GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Reinigen



4710 Dakbedekking bitumen

Tag

B6GA02 Plassen water d.m.v. verstoppen afvoeren

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	2	5	4	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Herstellen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 4

4710 Dakbedekking bitumen

Tag

B6SM05 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	4	2	

Activiteit:

Vervangen



4711 Loodvanger opgaand werk

Tag

B8SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	5	4	

Activiteit:

Vervangen



51216 Convectoren

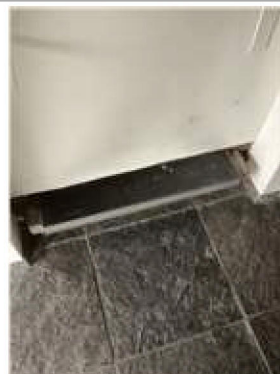
Tag

K13GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	

Activiteit:

Vervangen



5721 Dakventilator algemeen

Tag

K14GV03 Verval meer dan 87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	5	4	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

2112 Muisrooster metselwerk

Tag

B8SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	1	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



2410 Binnentrappen vlizo

Tag

B4SM04 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	1	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Geen vervolghandeling



3124 Buitenzonwering uitvalscherf handbediening

Tag

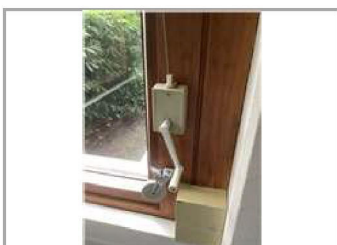
B7GA02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	2	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

3130 Hang en sluitwerk buitendeuren

Tag

B7SB01 Hang & sluitwerk, niet goed te bedienen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	3	3	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Herstellen



3131 Buitendeur toeg. glas

Tag

B7EW03 Deformatie, scheefstand

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	3	2	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



3131 Buitendeur toeg. glas

Tag

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Reinigen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

3132 Overige buitendeur hout

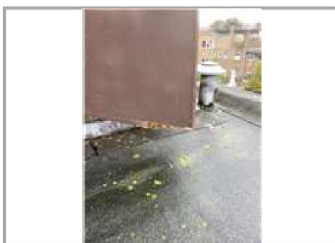
Tag

B7EM05 Houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit:

Herstellen



3230 Deurdranger standaard

Tag

B7SB01 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	1	5	3	

Activiteit:

Vervangen



3230 Hang en sluitwerk binnendeuren

Tag

B7GA02 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	1	5	3	

Activiteit:

Vervangen t.u.m. binnendeuren



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

3720 Lichtkoepel

Tag

B4SM03 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	1	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



4211 Wandafwerking plinten hout

Tag

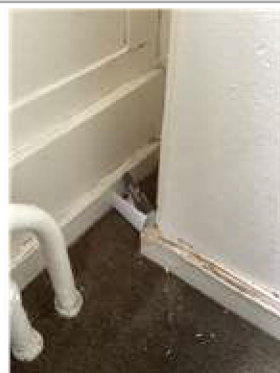
B8SM03 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	3	2	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



4211 Wandafwerking plinten hout

Tag

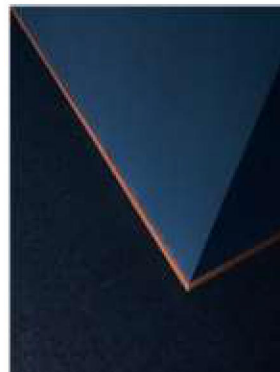
B8GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Schilderen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

4321 Vloerafwerking epoxygietvloer

Tag

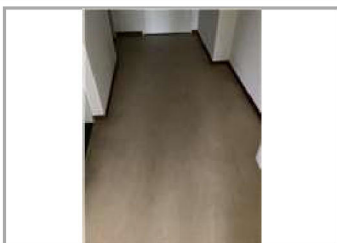
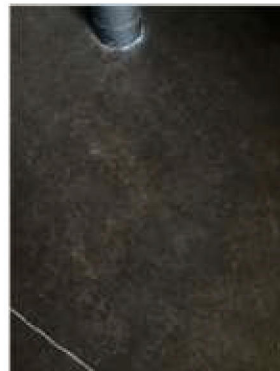
B9SM07 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	1	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



4321 Vloerafwerking tapijt

Tag

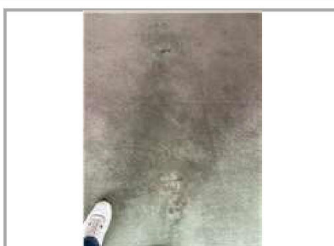
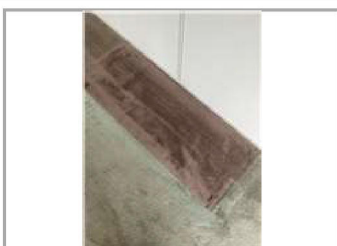
B9SM07 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	1	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

4321 Vloerafwerking parket

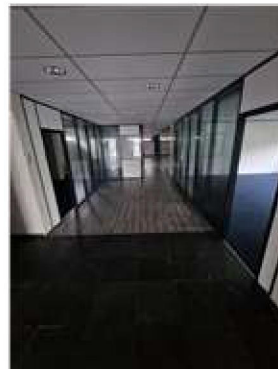
Tag

B9SM07 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	5	3	

Activiteit:

Vervangen



4410 Binnentrapafwerking tapijt

Tag

B9SM07 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	5	3	

Activiteit:

Vervangen



4513 Systeemplafond mineraal

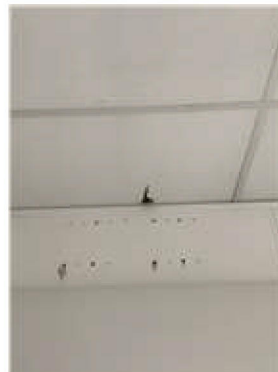
Tag

B10SM02 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	2	2	

Activiteit:

Herstellen



4513 Systeemplafond mineraal

Tag

B10GA02 Oude vochtplekken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Herstellen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

4513 Systeemplafond mineraal

Tag

B10GA01 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Geen vervolghandeling



4711 Loodslabben opgaand werk

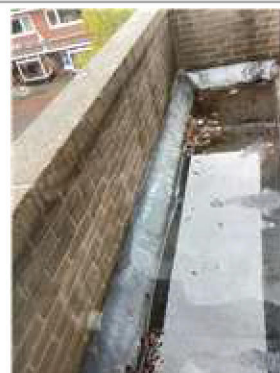
Tag

B8SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	4	2	

Activiteit:

Vervangen



4711 Loodslabben opgaand werk

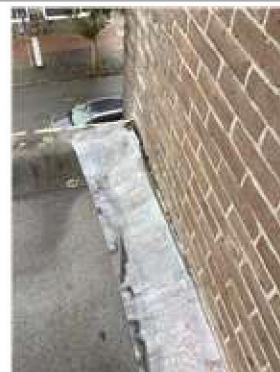
Tag

B8SC02 Openstaande verbindingen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	1	1	

Activiteit:

Herstellen



4712 Daktrim aluminium

Tag

B6SM05 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	5	3	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

4712 Daktrim aluminium

Tag

B6GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Reinigen



4715 Overkapping polyester

Tag

B6SM05 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	1	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Herstellen



51215 CV-leidingen

Tag

K2GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	2	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



51216 Radiatoren

Tag

K2GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	2	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

5210 Pluvia hemelwaterafvoer

Tag

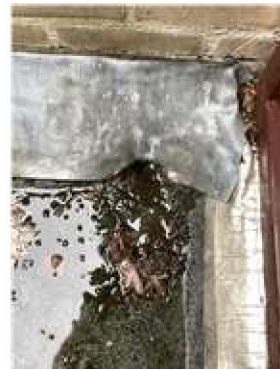
K5GO01 Uitwendige vervuiling

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	3	4	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Reinigen



5211 Hemelwaterafvoer pvc

Tag

K5EM01 Corrosie aan dragende onderdelen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	3	2	3	
---------	---	---	---	--

Activiteit:

Herstellen



5310 Waterleidingnet compleet

Tag

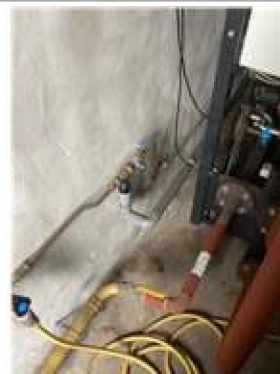
K5GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	2	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



5410 Gasleidingnet compleet

Tag

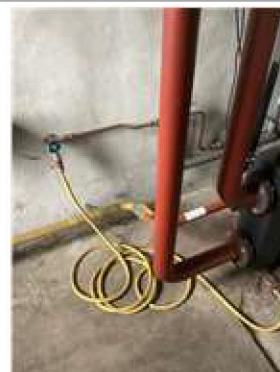
K8GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	2	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



Conditie 3

5512

Splitsystemen

Tag

K11GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen





5512

Splitsystemen

Tag

K11GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



5512

Splitsystemen

Tag

K11GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

5611 Ribbenbuiskachel

Tag

K2GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



5741 Ventilatiekanalen binnen

Tag

K1GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



5741 Ventilatiekanalen buiten

Tag

K1GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



5772 LBK toe-/afvoer buitenopstelling

Tag

K15GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

5820 Hoofdgroepenkast
Tag

Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



5820 Stoppenkast
Tag

E5GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



5820 Stoppenkast
Tag

E5GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

63112 Elektra armaturen buiten TL

Tag

E7GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



63114 Lichtinstallaties infra- en schakelmateriaal

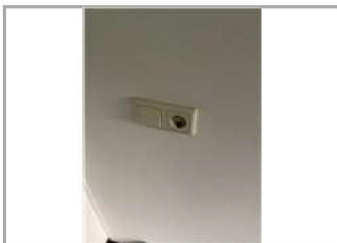
Tag

E6GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



6324 Noodverlichtingsarmatuur

Tag

E8GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

6511 Brandmeldinstallatie rode handmelder

Tag

E15GV06 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



6511 Brandmeldinstallatie sirene

Tag

E15GV06 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



6513 Brandblusser

Tag

E15GV06 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



6513 Brandslang haspel

Tag

E15GV06 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

6521 Inbraak-alarminstallatie

Tag

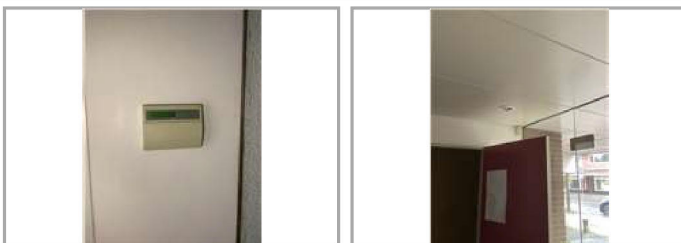
E15GV06 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	2	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



6612 Personenlift (Hydraulische lift)

Tag

T1GV02 Verval meer dan 75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	2	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



9023 Rijwielstalling open

Tag

Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	1	5	3	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 3

9052 Inspectieputten terrein algemeen

Tag

K9GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



9052 Straatkolken terrein algemeen

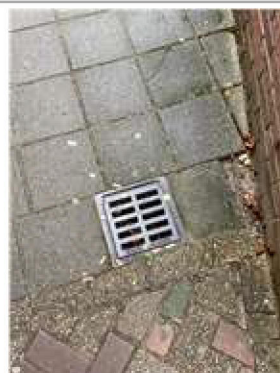
Tag

K9GV02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:

Vervangen



9071 Terreininrichting rijvoorzieningen

Tag

Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	5	3	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

2214

Vouw- / harmonicawand kunststof

Tag

B3GB01 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:
Reinigen



2221

Binnenwanden

Tag

B2EC02 Scheuren niet constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	2	2	

Activiteit:
Herstellen





2410

Binnentrap beton

Tag

B4GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:
Schilderen



Conditie 2					
2410 Binnentrappen hout					
Tag					
B4GA03 Vuil, aanslag, verkleuring					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Gering	1	5	2		
Activiteit: Schilderen					
2410 Binnentrappen staal					
Tag					
B4GA03 Vuil, aanslag, verkleuring					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Gering	1	5	2		
Activiteit: Schilderen					
2716 Boeiboord hout					
Tag					
B5GA02 Vuil, aanslag, verkleuring					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Gering	1	5	2		
Activiteit: Schilderen					
2811 Betonconstructie binnen					
Tag					
B2GA03 Vuil, aanslag, verkleuring					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Gering	1	5	2		
Activiteit: Schilderen					

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

3120 Kozijn buiten staal

Tag

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Schilderen



3121 Kozijn ventilatierooster kunststof

Tag

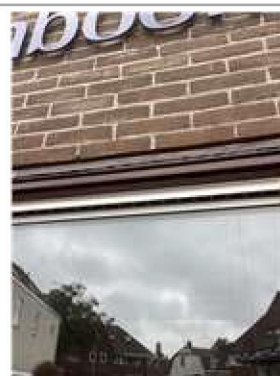
B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Reinigen



3124 Buitenzonwering screens elektrisch

Tag

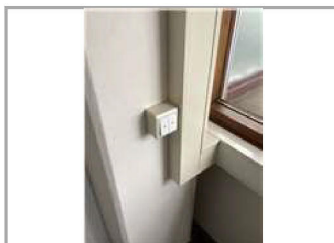
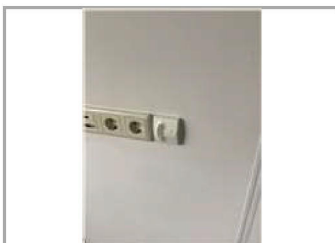
B7GA02 Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	2	4	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

3131 Buitendeur toeg. hout

Tag

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Schilderen



3132 Overige buitendeur staal

Tag

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Schilderen



3220 Binnenkozijnen hout

Tag

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Schilderen



3220 Binnenkozijnen aluminium

Tag

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Reinigen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

3220 Binnenkozijnen staal

Tag

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Schilderen



3232 Overige binnendeur zachthout

Tag

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Schilderen



3232 Overige binnendeur hardhout

Tag

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Schilderen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

3232 Overige binnendeur hout+ toplaag

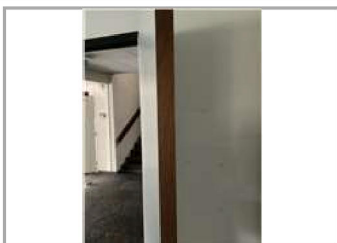
Tag

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Reinigen



3411 Binnentraphek/ Balustrade metaal

Tag

B4GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Schilderen



3421 Binnentrapleuning hout

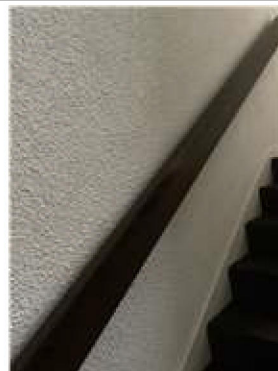
Tag

B4GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Schilderen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

3421 Binnentrapleuning metaal

Tag

B4GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Reinigen



3421 Binnentrapleuning kunststof/rubber

Tag

B4GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Reinigen



4211 Wandafwerking plinten tegelwerk

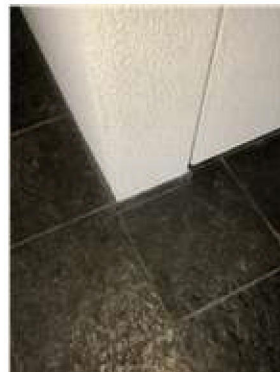
Tag

B8GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Reinigen



4321 Vloerafwerking coralmat

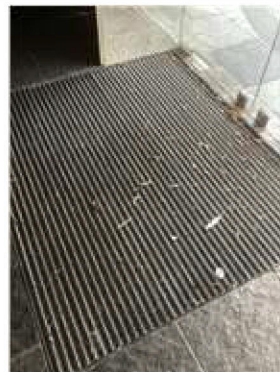
Tag

B9SM07 Slijtage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	4	2	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

4322 Vloerafwerking tegels

Tag

B9GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Reinigen



4510 Buitenplafond hout plaatmateriaal

Tag

B10GA01 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Schilderen



4512 Plafondafwerking hout plaatmateriaal

Tag

B10GA01 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Schilderen



Conditie 2

51211 CV-ketel combi Hr107 ketel

Tag

K2GV02 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



51212 Circulatiepomp warmtedistributie draadaansluiting, toerengeregeld

Tag

K7GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



51212 Circulatiepomp warmtedistributie flensaansluiting, toerengeregeld

Tag

K7GV02 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

51212 Dompeltemperatuuropnemer warmtedistributie

Tag

K2GV02 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Vervangen



51212 Elektro- en elektrohydraulische servomotoren warmtedistributie

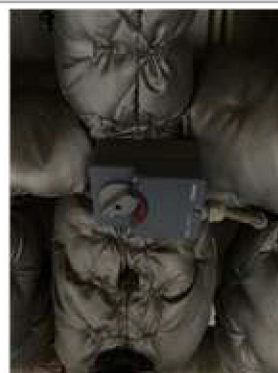
Tag

K2GV02 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Vervangen



51212 Expansievaten warmtedistributie

Tag

K6GV02 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

51212 Werkschakelaar warmtedistributie

Tag

K2GV02 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Vervangen



51213 Cv-installatie, slibstreamfilters

Tag

K13GV02 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Vervangen



51215 CV-installatie, platenwisselaars

Tag

Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

5211 Hemelwaterafvoer staal gegalvaniseerd

Tag

K5GB02 Ontbrekende of beschadigde bevestigingsmiddelen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	4	2	

Activiteit:
Herstellen



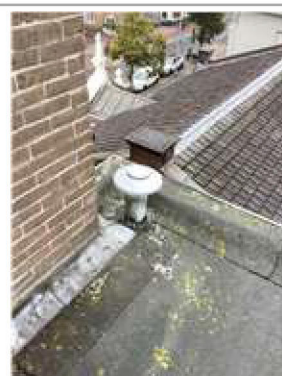
5710 Dakdoorvoer

Tag

Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:
Vervangen



5710 Rookgas dakdoorvoer

Tag

B2GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:
Vervangen



5821 Regelkast

Tag

K17GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:
Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

5822 Thermostaat

Tag

K17GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Vervangen



63111 Elektra armaturen binnen TL

Tag

E7GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Vervangen



6324 Vluchtwegverlichting

Tag

E8GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

6431 CCTV-installaties

Tag

E14GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Vervangen



6512 Brandwerende doorvoeringen

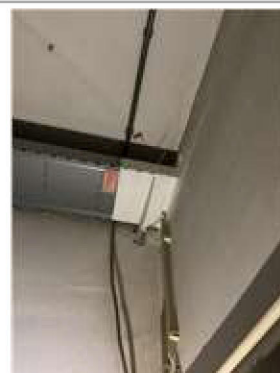
Tag

K5GV01 Verval tussen 50%-75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Vervangen



7312 Pantry

Tag

NVT Verouderde keukeninrichting

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Renoveren

7312 Pantry

Tag

NVT Verouderde keukeninrichting

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Renoveren

Conditie 2

7410

Renovatie toiletruimte

Tag

K18GO01

Verouderde inrichting

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Renoveren



7410

Renovatie toiletruimte

Tag

K18GO01

Verouderde inrichting

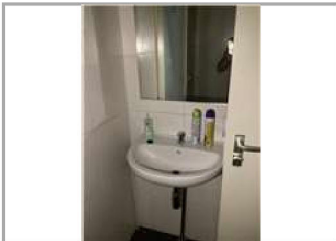
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit:

Renoveren



Conditie 2

7410 Renovatie toiletruimte					
Tag					
K18GO01 Verouderde inrichting					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Gering	1	5	2		
Activiteit: Renoveren					
					

7412 Sanitair uitstortgootsteen					
Tag					
K18GO01 Vervuiling exclusief vervuiling door gebruik					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Gering	1	5	2		
Activiteit: Reinigen					

8111 Postkasten binnen					
Tag					
Vuil, aanslag, verkleuring					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Gering	1	5	2		
Activiteit: Schilderen					

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

9041 Terreinverharding betontegels

Tag

B12GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Reinigen



9041 Terreinverharding klinkers

Tag

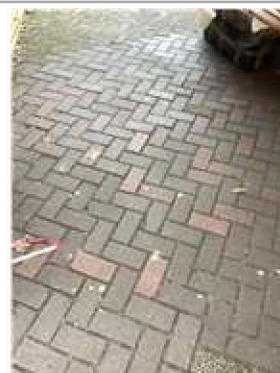
B12GA03 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	1	4	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



9041 Terreinverharding tegels

Tag

B9SM05 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Serius	1	4	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit:

Vervangen



2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Conditie 2

9071 Terreininrichting groenvoorziening					
Tag					
Vuil, aanslag, verkleuring					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Gering	1	5	2		
Activiteit:					
Reinigen					
					

Totaal object € 0

Jaarplan 2026

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum

Emmastraat 15
1211NE Hilversum

Toelichting:

- Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
- Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
- Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
- Handeling/activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
- Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
- Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.
- : De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn inclusief BTW

Printdatum: 26-9-2025

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2026
21	Buitenwanden			
2110	Gevelconstructie metselwerk standaard Gevel	Hydrofoberen / impregneren metselwerk	810,00 m2	€ 18.534
2110	Gevelconstructie metselwerk standaard Gevel	Partieel herstellen metselwerk, 3%	24,30 m2	€ 7.618
2110	Gevelconstructie metselwerk standaard Gevel	Reinigen metselwerk	810,00 m2	€ 9.546
22	Binnenwanden			
2221	Binnenwanden Diverse binnenruimte	Partieel herstellen binnenwand	1,00 pst	€ 1.210
24	Trappen en hellingen			
2410	Binnentrappen hout Liftinstallatieruimte	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00 pst	€ 0
2410	Binnentrappen staal Noodtrap	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00 pst	€ 0
2410	Binnentrap beton Trappenhal/ algemene hal	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00 pst	€ 0
28	Hoofddraagconstructies			
2811	Betonconstructie binnen Diverse binnenruimte	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00 pst	€ 0
31	Buitenwandopeningen			
3120	Kozijn buiten hardhout Gevel	Partieel herstellen kozijn hardhout, 6%	14,70 m2	€ 12.320
3121	Kozijn ventilatierooster kunststof Gevel	Reinigen ventilatierooster kunststof	3,00 st	€ 48
3122	Betonband/onderdorpel/muurafdekker Gevel	Partieel herstellen beton lateien, 10%	43,00 m1	€ 23.266
3130	Hang en sluitwerk buitendeuren Gevel	Afstellen/ controleren hang en sluitwerk buitendeuren	11,00 st	€ 266
3132	Overige buitendeur hout Gevel	Partieel herstellen overige buitendeur hout, 20%	2,00 st	€ 2.085
32	Binnenwandopeningen			
3220	Binnenkozijnen hout Diverse binnenruimte	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00 pst	€ 0
3220	Binnenkozijnen aluminium Diverse binnenruimte	Reinigen conf. dagelijks onderhoud	1,00 pst	€ 0
3220	Binnenkozijnen staal Diverse binnenruimte	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00 pst	€ 0
3230	Deurdranger standaard Diverse binnenruimte	Afstellen/ controleren deurdranger	4,00 st	€ 165
3230	Hang en sluitwerk binnendeuren Diverse binnenruimte	Afstellen/ controleren hang en sluitwerk binnendeuren	44,00 st	€ 1.065

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2026
34	Balustrades en leuningen			
3411	Binnentraphek/ Balustrade metaal Algemene hal, trap/ Noodtrap	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00 pst	€ 0
3421	Binnentrapleuning hout Algemene hal, trap	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00 pst	€ 0
3421	Binnentrapleuning kunststof/rubber Noodtrap	Reinigen conf. dagelijks onderhoud	1,00 pst	€ 0
3421	Binnentrapleuning metaal Trappenhal	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00 pst	€ 0
42	Binnenwandafwerkingen			
4211	Wandafwerking plinten hout Diverse binnenruimte	Partieel vervangen plinten hout, 20%	96,00 bvo	€ 408
43	Vloerafwerkingen			
4321	Vloerafwerking epoxygietvloer Diverse binnenruimte	Vervangen vloerafwerking epoxygietvloer	35,00 m2	€ 2.429
4321	Vloerafwerking tapijt Diverse binnenruimte	Vervangen vloerafwerking tapijt	937,50 m2	€ 83.365
4321	Vloerafwerking coralmat Entreehal	Vervangen vloerafwerking coralmat	3,50 m2	€ 522
44	Trap- en hellingafwerkingen			
4410	Binnentrapafwerking tapijt Trappenhal/ Algemene hal, trap	Vervangen binnentrapafwerking tapijt (opgenomen in vloerafwerking tapijt)	1,00 pst	€ 0
45	Plafondafwerkingen			
4513	Systeemplafond mineraal Diverse binnenruimte	Partieel vervangen systeemplafond, 10%	102,65 m2	€ 10.240
46	Schilderwerk			
4621	Buitenschilderwerk totaal Gevel/ terrein	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	9,50 m2	€ 591
4621	Buitenschilderwerk totaal Gevel/ terrein	Groot schilderwerk deur hout dekkend	10,00 st	€ 1.244
4621	Buitenschilderwerk totaal Gevel/ terrein	Groot schilderwerk deur hout transparant	1,00 st	€ 76
4621	Buitenschilderwerk totaal Gevel/ terrein	Groot schilderwerk deur staal	1,00 st	€ 111
4621	Buitenschilderwerk totaal Gevel/ terrein	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	243,00 m2	€ 15.125
4621	Buitenschilderwerk totaal Gevel/ terrein	Groot schilderwerk kozijn en raam hout transparant	2,00 m2	€ 76
4621	Buitenschilderwerk totaal Gevel/ terrein	Groot schilderwerk kozijn en raam staal	1,50 m2	€ 83
4621	Buitenschilderwerk totaal Gevel/ terrein	Groot schilderwerk plafond hout dekkend	20,00 m2	€ 1.245
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk deur hout dekkend	25,00 st	€ 3.929

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2026
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk hout dekkend diverse	1,00 pst	€ 1.815
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	22,75 m2	€ 1.101
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk kozijn en raam staal	40,00 m2	€ 1.936
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk leuning hout transparant	12,00 m1	€ 374
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk plafond hout dekkend	20,00 m2	€ 968
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk plint hout dekkend	100,00 m1	€ 4.978
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk plint hout transparant	220,00 m1	€ 6.852
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk radiator metaal	110,00 m1	€ 10.592
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk sauswerk/ stucwerk/ metselwerk	860,00 m2	€ 42.810
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk trap beton	31,50 m2	€ 1.525
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk trap staal	5,00 m2	€ 242
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk traphek metaal	12,50 m1	€ 605
4622	Binnenschilderwerk totaal Diverse binnenruimte	Groot schilderwerk traprede hout transparant	5,00 m2	€ 242
47	Dakafwerkingen			
4711	Lood vervanger opgaand werk Dak/ balkons	Vervangen lood vervanger	13,50 m1	€ 1.993
4712	Daktrim aluminium Gevel - Dak	Reinigen daktrim aluminium	178,50 m1	€ 3.138
4715	Overkapping polyester Terrein	Reinigen overkapping polyester	4,00 m2	€ 46
51	Warmteopwekking			
51211	CV-ketel combi Hr107 ketel Stookruimte	Jaarlijks onderhoud cv-installatie Hr107 ketel	2,00 st	€ 348
52	Afvoeren			
5210	Pluvia hemelwaterafvoer Dak/ balkons	Reinigen hemelwaterafvoer PE/PVC	15,00 st	€ 227
54	Gassen			
5410	Gasleidingnet compleet Diverse binnenruimte	Keuren gasleiding	1400,00 bvo	€ 339
55	Koudeopwekking			
5512	Splitsystemen Dak/ binnenruimte	Keuring splitsysteem	7,00 st	€ 646
5512	Splitsystemen Dak/ binnenruimte	Onderhoudscontract splitsysteem	7,00 st	€ 1.293

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2026
5512	Splitsystemen Dak/ binnenruimte	Keuring splitsysteem	1,00 st	€ 92
5512	Splitsystemen Dak/ binnenruimte	Onderhoudscontract splitsysteem	1,00 st	€ 185
5512	Splitsystemen Dak/ binnenruimte	Keuring splitsysteem	2,00 st	€ 185
5512	Splitsystemen Dak/ binnenruimte	Onderhoudscontract splitsysteem	2,00 st	€ 369
57	Luchtbehandeling			
5721	Dakventilator algemeen Dak	Vervangen dakventilator algemeen, klein tot 3600 m3/h	1,00 st	€ 5.688
5741	Ventilatiekanalen buiten Dak	Reinigen ventilatiekanaal	6,50 m1	€ 4
5741	Ventilatiekanalen binnen Schacht/ diverse binnenruimte	Reinigen ventilatiekanaal	1400,00 bvo	€ 932
63	Verlichting			
63114	Lichtinstallaties infra- en schakelmateriaal Diverse binnenruimte	Herinspectie Scope 8 / NEN 3140	1400,00 bvo	€ 593
63114	Lichtinstallaties infra- en schakelmateriaal Diverse binnenruimte	Onderhoudscontract lichtinstallaties infra- en schakelmateriaal	1400,00 bvo	€ 678
6324	Noodverlichtingsarmatuur Diverse binnenruimte	Vervangen accu	22,00 st	€ 11.288
6324	Vluchtwegverlichting Diverse binnenruimte	Controle noodverlichting	1,00 pst	€ 394
6324	Vluchtwegverlichting Diverse binnenruimte	Vervangen accu	11,00 st	€ 5.644
64	Communicatie			
6441	Gesloten datanet Inst. ruimte entreehal v.g.	Vervangen gesloten datanet, CAT 5 consolidationpoint, prijs per m2 BVO	700,00 bvo	€ 28.612
65	Beveiliging			
6511	Brandmeldinstallatie rode handmelder Diverse binnenruimte	Vervangen brandmeldinstallatie handmelder	6,00 st	€ 2.453
6511	Brandmeldinstallatie sirene Diverse binnenruimte	Vervangen brandmeldinstallatie sirene	11,00 st	€ 2.774
6513	Brandblusser Diverse binnenruimte	Vervangen brandblusser	5,00 st	€ 3.097
6513	Brandslang haspel Diverse binnenruimte	Controle brandslang haspel	6,00 st	€ 693
6521	Inbraak-alarminstallatie Diverse binnenruimte, inst. ruimte entreehal v.g.	Vervangen inbraakalarminstallatie	1400,00 bvo	€ 45.382
66	Transport			
6612	Personenlift (Hydraulische lift) Trappenhal	Personenlift keuring	1,00 pst	€ 480
6612	Personenlift (Hydraulische lift) Trappenhal	Personenlift onderhoudscontract	1,00 pst	€ 3.963

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2026
99	Algemeen			
9999	Klachtenonderhoud Algemeen	Onderhouden	1400,00 bvo	€ 3.659
9999	Rolsteiger/ Hoogwerker Algemeen	Hoogwerker tot 12 meter hoog	1,00 pst	€ 4.780
ZZ	Staartkosten			
ZZZZ	Directievoering (6%) (opnieuw toevoegen per project) Algemeen	Directievoering 2026	0,06 pst	€ 20.612
Totaal object				€ 420.193

Overzicht 1 - Jarenplan (Gedetailleerd)

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum

Emmastraat 15
1211NE Hilversum

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Handeling/activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Startjaar en cyclus: In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.

Totaal: De kosten van de handeling in het betreffende jaar..

Alle prijzen zijn inclusief BTW

Printdatum: 26-9-2025

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
21 Buitenwanden							
2110 Gevelconstructie metselwerk standaard	Gevel						
Hydrofoberen / impregneren metselwerk		810,00	m2	2026	12	€ 18.534	€ 18.534
Partieel herstellen metselwerk, 3%		24,30	m2	2026		€ 7.618	€ 7.618
Reinigen metselwerk		810,00	m2	2026		€ 9.546	€ 9.546
2112 Muisrooster metselwerk	Gevel						
Vervangen roosters		6,00	m1	2037	48		€ 0
						€ 35.698	€ 35.698
22 Binnenwanden							
2214 Vouw- / harmonicawand kunststof	Diverse binnenruimte						
Vervangen vouw- / harmonicawand kunststof		11,50	m2	2034	18		€ 0
2221 Binnenwanden	Diverse binnenruimte						
Partieel herstellen binnenwand		1,00	pst	2026		€ 1.210	€ 1.210
						€ 1.210	€ 1.210
24 Trappen en hellingen							
2410 Binnentrap beton	Trappenhal/ algemene hal						
Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal		1,00	pst	2026			€ 0
2410 Binnentrappen hout	Liftinstallatieruimte						
Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal		1,00	pst	2026			€ 0
2410 Binnentrappen staal	Noodtrap						
Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal		1,00	pst	2026			€ 0
2410 Binnentrappen vlizo	Trappenhal, 2de verd.						
Vervangen binnentrap vlizo		1,00	st	2037	48		€ 0
						€ 0	€ 0
27 Daken							
2716 Boeiboord hout	Gevel						
Vervangen boeiboord hout		9,50	m2	2037	24		€ 0
						€ 0	€ 0
28 Hoofddraagconstructies							
2811 Betonconstructie binnen	Diverse binnenruimte						
Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal		1,00	pst	2026			€ 0
						€ 0	€ 0
31 Buitenwandopeningen							
3120 Kozijn buiten hardhout	Gevel						
Partieel herstellen kozijn hardhout, 6%		14,70	m2	2026		€ 12.320	€ 12.320
Vervangen kozijn hardhout incl. glas		245,00	m2	2032	48		€ 0
3120 Kozijn buiten staal	Gevel						
Vervangen kozijn staal		1,50	m2	2049	48		€ 0

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
3121	Kozijn ventilatierooster kunststof	Gevel					
	Vervangen ventilatierooster kunststof		3,00	st	2032 24		€ 0
	Reinigen ventilatierooster kunststof		3,00	st	2026 6	€ 48	€ 48
3122	Betonband/onderdorpel/muurafdekker	Gevel					
	Partieel herstellen beton lateien, 10%		43,00	m1	2026	€ 23.266	€ 23.266
	Vervangen trim aluminium		182,50	m1	2032 18		€ 0
	Synthetisch reinigen beton		430,00	m1	2038 6		€ 0
3124	Buitenzonwering uitvalschermbandbediening	Gevel, begane grond					
	Vervangen uitvalschermband		28,50	m1	2034 36		€ 0
	Vervangen uitvalschermband doek		57,00	m2	2046 12		€ 0
3124	Buitenzonwering screens elektrisch	Gevel, 1ste & 2de verd.					
	Vervangen screens		63,50	m1	2037 24		€ 0
3130	Hang en sluitwerk buitendeuren	Gevel					
	Afstellen/ controleren hang en sluitwerk buitendeuren		11,00	st	2026 2	€ 266	€ 266
3131	Buitendeur toeg. hout	Gevel					
	Vervangen toegangsdeur incl. hang&sluitwerk+afhangen		1,00	st	2037 48		€ 0
3131	Buitendeur toeg. glas	Gevel, entreehal v.g.					
	Vervangen toegangsdeur incl. hang&sluitwerk+afhangen		2,00	st	2032 48		€ 0
3132	Overige buitendeur hout	Gevel					
	Partieel herstellen overige buitendeur hout, 20%		2,00	st	2026	€ 2.085	€ 2.085
	Vervangen overige buitendeur hout		10,00	st	2032 48		€ 0
3132	Overige buitendeur staal	Gevel, i.g.					
	Vervangen overige buitendeur staal		1,00	st	2049 48		€ 0
						€ 37.985	€ 37.985

32 Binnenwandopeningen

3220	Binnenkozijnen hout	Diverse binnenruimte					
	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal		1,00	pst	2026		€ 0
3220	Binnenkozijnen aluminium	Diverse binnenruimte					
	Reinigen conf. dagelijks onderhoud		1,00	pst	2026		€ 0
3220	Binnenkozijnen staal	Diverse binnenruimte					
	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal		1,00	pst	2026		€ 0
3230	Deurdranger standaard	Diverse binnenruimte					
	Vervangen deurdranger		4,00	st	2032 18		€ 0
	Afstellen/ controleren deurdranger		4,00	st	2026 6	€ 165	€ 165
3230	Hang en sluitwerk binnendeuren	Diverse binnenruimte					
	Afstellen/ controleren hang en sluitwerk binnendeuren		44,00	st	2026 2	€ 1.065	€ 1.065
3232	Overige binnendeur zachthout	Diverse binnenruimte					
	Partieel vervangen binnendeur zachthout, 20%		3,40	st	2049 48		€ 0
3232	Overige binnendeur hardhout	Diverse binnenruimte					
	Partieel vervangen binnendeur hardhout, 10%		0,80	st	2049 48		€ 0

26-9-2025

66

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
3232	Overige binnendeur hout+ toplaag	Diverse binnenruimte					
	Partieel vervangen binnendeur + toplaag, 10%	1,90	st	2049	48		€ 0
						€ 1.230	€ 1.230
34	Balustrades en leuningen						
3411	Binnentraphek/ Balustrade metaal	Algemene hal, trap/ Noodtrap					
	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00	pst	2026			€ 0
3421	Binnentrapleuning hout	Algemene hal, trap					
	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00	pst	2026			€ 0
3421	Binnentrapleuning metaal	Trappenhal					
	Schilderen conf. binnenschilderwerk totaal	1,00	pst	2026			€ 0
3421	Binnentrapleuning kunststof/rubber	Noodtrap					
	Reinigen conf. dagelijks onderhoud	1,00	pst	2026			€ 0
						€ 0	€ 0
37	Dakopeningen						
3720	Lichtkoepel	Dak, noodtrap					
	Vervangen lichtkoepel 1000x1000	1,00	st	2034	18		€ 0
	Reinigen lichtkoepel	1,00	st	2040	6		€ 0
						€ 0	€ 0
41	Buitenwandafwerkingen						
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Gevel					
	Vervangen voegwerk platvol	810,00	m2	2032	48		€ 0
						€ 0	€ 0
42	Binnenwandafwerkingen						
4211	Wandafwerking plinten hout	Diverse binnenruimte					
	Partieel vervangen plinten hout, 20%	96,00	bvo	2026	48	€ 408	€ 408
4211	Wandafwerking plinten tegelwerk	Diverse binnenruimte					
	Partieel vervangen plinten tegelwerk, 10%	10,50	bvo	2049	48		€ 0
						€ 408	€ 408
43	Vloerafwerkingen						
4321	Vloerafwerking epoxygietvloer	Diverse binnenruimte					
	Vervangen vloerafwerking epoxygietvloer	35,00	m2	2026	18	€ 2.429	€ 2.429
4321	Vloerafwerking tapijt	Diverse binnenruimte					
	Vervangen vloerafwerking tapijt	937,50	m2	2026	12	€ 83.365	€ 83.365
4321	Vloerafwerking coralmat	Entreehal					
	Vervangen vloerafwerking coralmat	3,50	m2	2026	6	€ 522	€ 522
4322	Vloerafwerking tegels	Diverse binnenruimte					
	Partieel vervangen vloerafwerking tegels, 10%	6,00	m2	2049	48		€ 0
						€ 86.316	€ 86.316

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
44 Trap- en hellingafwerkingen							
4410	Binnentrapafwerking tapijt	Trappenhal/ Algemene hal, trap					
	Vervangen binnentrapafwerking tapijt (opgenomen in vloerafwerking tapijt)		1,00	pst	2026		€ 0
						€ 0	€ 0
45 Plafondafwerkingen							
4510	Buitenplafond hout plaatmateriaal	Gevel					
	Vervangen buitenplafond hout plaatmateriaal		20,00	m2	2042 36		€ 0
4512	Plafondafwerking hout plaatmateriaal	Entreehal, v.g. & a.g.					
	Partieel vervangen plafondafwerking hout plaatmateriaal, 10%		2,00	m2	2049 48		€ 0
4513	Systeemplafond mineraal	Diverse binnenruimte					
	Partieel vervangen systeemplafond, 10%		102,65	m2	2026 24	€ 10.240	€ 10.240
						€ 10.240	€ 10.240
46 Schilderwerk							
4621	Buitenschilderwerk totaal	Gevel/ terrein					
	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		9,50	m2	2026 6	€ 591	€ 591
	Groot schilderwerk deur hout dekkend		10,00	st	2026 6	€ 1.244	€ 1.244
	Groot schilderwerk deur hout transparant		1,00	st	2026 3	€ 76	€ 76
	Groot schilderwerk deur staal		1,00	st	2026 6	€ 111	€ 111
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		243,00	m2	2026 6	€ 15.125	€ 15.125
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout transparant		2,00	m2	2026 3	€ 76	€ 76
	Groot schilderwerk kozijn en raam staal		1,50	m2	2026 6	€ 83	€ 83
	Groot schilderwerk plafond hout dekkend		20,00	m2	2026 6	€ 1.245	€ 1.245
4622	Binnenschilderwerk totaal	Diverse binnenruimte					
	Groot schilderwerk deur hout dekkend		25,00	st	2026 12	€ 3.929	€ 3.929
	Groot schilderwerk hout dekkend diverse		1,00	pst	2026 12	€ 1.815	€ 1.815
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		22,75	m2	2026 12	€ 1.101	€ 1.101
	Groot schilderwerk kozijn en raam staal		40,00	m2	2026 12	€ 1.936	€ 1.936
	Groot schilderwerk leuning hout transparant		12,00	m1	2026 6	€ 374	€ 374
	Groot schilderwerk plafond hout dekkend		20,00	m2	2026 12	€ 968	€ 968
	Groot schilderwerk plint hout dekkend		100,00	m1	2026 12	€ 4.978	€ 4.978
	Groot schilderwerk plint hout transparant		220,00	m1	2026 6	€ 6.852	€ 6.852
	Groot schilderwerk radiator metaal		110,00	m1	2026 12	€ 10.592	€ 10.592
	Groot schilderwerk sauswerk/ stucwerk/ metselwerk		860,00	m2	2026 12	€ 42.810	€ 42.810
	Groot schilderwerk trap beton		31,50	m2	2026 12	€ 1.525	€ 1.525
	Groot schilderwerk trap staal		5,00	m2	2026 12	€ 242	€ 242
	Groot schilderwerk traphek metaal		12,50	m1	2026 12	€ 605	€ 605

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
Groot schilderwerk traptrede hout transparant		5,00	m2	2026	6	€ 242	€ 242
						€ 96.522	€ 96.522
47 Dakafwerkingen							
4710 Dakbedekking bitumen	Dak/ balkons						
Vervangen dakbedekking bitumen		550,50	m2	2034	36		€ 0
Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen		550,50	m2	2052	18		€ 0
Vervangen randstrook bitumineus		180,00	m1	2052	18		€ 0
4711 Loodslabben opgaand werk	Dak/ balkons						
Vervangen loodslabben		65,00	m1	2034	48		€ 0
4711 Loodvervanger opgaand werk	Dak/ balkons						
Vervangen loodvervanger		13,50	m1	2026	36	€ 1.993	€ 1.993
4712 Daktrim aluminium	Gevel - Dak						
Vervangen daktrim aluminium		178,50	m1	2034	18		€ 0
Reinigen daktrim aluminium		178,50	m1	2026	1	€ 3.138	€ 3.138
4715 Overkapping polyester	Terrein						
Vervangen overkapping polyester		4,00	m2	2032	18		€ 0
Reinigen overkapping polyester		4,00	m2	2026	6	€ 46	€ 46
						€ 5.177	€ 5.177
51 Warmteopwekking							
51211 CV-ketel combi Hr107 ketel	Stookruimte						
Vervangen cv-ketel combi Hr107 ketel		2,00	st	2034	18		€ 0
Jaarlijks onderhoud cv-installatie Hr107 ketel		2,00	st	2026	1	€ 348	€ 348
51212 Circulatiepomp warmtedistributie draadaansluiting, toerengeregeld	Stookruimte						
Vervangen circulatiepomp CV DN 25, draadaansluiting, toerengeregeld		2,00	st	2034	15		€ 0
51212 Circulatiepomp warmtedistributie flensaansluiting, toerengeregeld	Stookruimte						
Vervangen circulatiepomp CV DN 65, flensaansluiting, toerengeregeld		2,00	st	2034	15		€ 0
51212 Dompeltemperatuuropnemer warmtedistributie	Stookruimte						
Vervangen dompeltemperatuuropnemer		2,00	st	2034	12		€ 0
51212 Elektro- en elektrohydraulische servomotoren warmtedistributie	Stookruimte						
Vervangen elektromotorische servomotor 400N		2,00	st	2034	12		€ 0
51212 Expansievaten warmtedistributie	Stookruimte						
Vervangen expansievaten warmtedistributie 80-100 l		2,00	st	2034	15		€ 0
51212 Werkschakelaar warmtedistributie	Stookruimte						
Vervangen werkschakelaar warmtedistributie		1,00	st	2034	15		€ 0
51213 Cv-installatie, slibstreamfilters	Stookruimte						
Vervangen cv-installatie, slibstreamfilters		1,00	st	2034	20		€ 0
51215 CV-leidingen	Binnenruimte						
Partieel vervangen cv-leidingen		1400,00	bvo	2034	36		€ 0

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
51215 CV-leidingen toebehoren	Stookruimte						
Vervangen kogelstopkraan (met aftapmogelijkheid)		6,00	st	2034	18		€ 0
Vervangen schuifafsluiter DN65		8,00	st	2034	18		€ 0
Vervangen thermometer analoog		2,00	st	2034	18		€ 0
51215 CV-installatie, platenwisselaars	Stookruimte						
Vervangen cv-installatie, platenwisselaars		1,00	st	2034	18		€ 0
51216 Radiatoren	Diverse binnenruimte						
Vervangen radiatoren + kraan + voetventiel		110,00	m1	2034	48		€ 0
51216 Convectoren	Diverse binnenruimte						
Vervangen convectoren + kraan + voetventiel		2,00	m1	2034	48		€ 0
						€ 348	€ 348
52 Afvoeren							
5210 Pluvia hemelwaterafvoer	Dak/ balkons						
Vervangen hemelwaterafvoer PE/PVC		157,50	m1	2034	36		€ 0
Reinigen hemelwaterafvoer PE/PVC		15,00	st	2026	3	€ 227	€ 227
5211 Hemelwaterafvoer staal gegalaniseerd	Gevel						
Vervangen hemelwaterafvoer staal gegalaniseerd		5,00	m1	2046	36		€ 0
5211 Hemelwaterafvoer pvc	Gevel						
Vervangen hemelwaterafvoer pvc		15,00	m1	2034	24		€ 0
5240 Binnenriolering compleet	Diverse binnenruimte						
Partieel vervangen binnenriolering		1400,00	bvo	2037	48		€ 0
						€ 227	€ 227
53 Water							
5310 Waterleidingnet compleet	Diverse binnenruimte						
Partieel vervangen waterleidingnet		1400,00	bvo	2037	48		€ 0
						€ 0	€ 0
54 Gassen							
5410 Gasleidingnet compleet	Diverse binnenruimte						
Keuren gasleiding		1400,00	bvo	2026	4	€ 339	€ 339
Partieel vervangen gasleidingnet compleet		1400,00	bvo	2038	48		€ 0
						€ 339	€ 339
55 Koudeopwekking							
5512 Splitsystemen	Dak/ binnenruimte						
Vervangen splitsystemen, binnen- en buitenunit tot 10kW		7,00	st	2030	15		€ 0
Keuring splitsysteem		7,00	st	2026	1	€ 646	€ 646
Onderhoudscontract splitsysteem		7,00	st	2026	1	€ 1.293	€ 1.293
5512 Splitsystemen	Dak/ binnenruimte						
Vervangen splitsystemen, binnen- en buitenunit tot 10kW		1,00	st	2030	15		€ 0

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
Keuring splitsysteem		1,00	st	2026	1	€ 92	€ 92
Onderhoudscontract splitsysteem		1,00	st	2026	1	€ 185	€ 185
5512 Splitsystemen	Dak/ binnenruimte						
Vervangen splitsystemen, binnen- en buitenunit tot 10kW		2,00	st	2030	15		€ 0
Keuring splitsysteem		2,00	st	2026	1	€ 185	€ 185
Onderhoudscontract splitsysteem		2,00	st	2026	1	€ 369	€ 369
						€ 2.771	€ 2.771
56 Warmtedistributie							
5611 Ribbenbuiskachel	Liftinstallatieruimte						
Vervangen ribbenbuiskachel		1,00	st	2034	18		€ 0
						€ 0	€ 0
57 Luchtbehandeling							
5710 Dakdoorvoer	Dak						
Vervangen ventilatie doorvoer kunststof, plat dak		1,00	st	2034	24		€ 0
Vervangen ventilatie doorvoer metaal, plat dak		3,00	st	2034	18		€ 0
5710 Rookgas dakdoorvoer	Dak						
Vervangen rookgasafvoer metaal, plat dak		1,00	st	2034	18		€ 0
5721 Dakventilator algemeen	Dak						
Vervangen dakventilator algemeen, klein tot 3600 m3/h		1,00	st	2026	15	€ 5.688	€ 5.688
Onderhoudscontract dakventilator		1,00	st	2027	1		€ 0
5741 Ventilatiekanalen binnen	Schacht/ diverse binnenruimte						
Reinigen ventilatiekanaal		1400,00	bvo	2026	1	€ 932	€ 932
5741 Ventilatiekanalen buiten	Dak						
Vervangen ventilatiekanalen, toe- en afvoersysteem, 4-voudige ventilatie		6,50	m1	2032	25		€ 0
Reinigen ventilatiekanaal		6,50	m1	2026	1	€ 4	€ 4
5772 LBK toe-/afvoer buitenopstelling	Dak						
Vervangen LBK toe-/afvoer binnenopstelling 3.600-10.000 m3/h (€ 3,05 per m3/h)		1,00	st	2032	25		€ 0
						€ 6.624	€ 6.624
58 Regeling klimaat en sanitair							
5820 Hoofdgroepenkast	Entreehal, v.g.						
Vervangen (hoofd) verdeelinrichtingen, groepenkast 1 HS 250A met max 50 groepen		1,00	st	2034	30		€ 0
5820 Stoppenkast	Trappenhal, 2de verd.						
Vervangen voor (hoofd) verdeelinrichtingen, groepenkast 1 HS 250A met max 50 groepen		1,00	st	2034	30		€ 0
5820 Stoppenkast	Technische buitenruimte						
Vervangen voor (hoofd) verdeelinrichtingen, groepenkast 1 HS 250A met max 50 groepen		1,00	st	2034	30		€ 0
5821 Regelkast	Stookruimte						
Vervangen regelkast		1,00	st	2034	20		€ 0

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
5822	Thermostaat	Diverse binnenruimte					
	Vervangen thermostaat	19,00	st	2034	20		€ 0
						€ 0	€ 0
63	Verlichting						
63111	Elektra armaturen binnen TL	Diverse binnenruimte					
	Vervangen gevelarmaturen middelgroot	10,00	st	2034	36		€ 0
	Vervangen plafondarmaturen kleine	13,00	st	2034	36		€ 0
	Vervangen plafondarmaturen middelgroot	53,00	st	2034	36		€ 0
	Vervangen verlichtingsarmaturen FL standaard lamellen 1 lamps inbouw of opbouw	212,00	st	2034	36		€ 0
	Vervangen verlichtingsarmaturen PL inbouwspot met opaal afscherming	10,00	st	2034	36		€ 0
63112	Elektra armaturen buiten TL	Gevel					
	Vervangen armaturen buiten voor LED	10,00	st	2034	36		€ 0
63114	Lichtinstallaties infra- en schakelmateriaal	Diverse binnenruimte					
	Revisie lichtinstallaties infra- en schakelmateriaal	1400,00	bvo	2034	36		€ 0
	Herinspectie Scope 8 / NEN 3140	1400,00	bvo	2026	3	€ 593	€ 593
	Onderhoudscontract lichtinstallaties infra- en schakelmateriaal	1400,00	bvo	2026	1	€ 678	€ 678
6324	Noodverlichtingsarmatuur	Diverse binnenruimte					
	Vervangen noodverlichtingsarmatuur decentraal, transparant enkelzijdig of dubbelzijdig	22,00	st	2030	16		€ 0
	Vervangen accu	22,00	st	2026	4	€ 11.288	€ 11.288
6324	Vluchtwegverlichting	Diverse binnenruimte					
	Vervangen vluchtwegverlichting decentraal, transparant enkelzijdig of dubbelzijdig	11,00	st	2030	16		€ 0
	Controle noodverlichting	1,00	pst	2026	1	€ 394	€ 394
	Vervangen accu	11,00	st	2026	4	€ 5.644	€ 5.644
						€ 18.597	€ 18.597
64	Communicatie						
6431	CCTV-installaties	Diverse binnenruimte, inst. ruimte entreehal v.g.					
	Vervangen CCTV-binnencamera's	20,00	st	2032	12		€ 0
	Vervangen CCTV-installaties, quad-unit en kleurenmonitor	1,00	st	2032	12		€ 0
6441	Gesloten datanet	Inst. ruimte entreehal v.g.					
	Vervangen gesloten datanet, CAT 5 consolidationpoint, prijs per m2 BVO	700,00	bvo	2026	20	€ 28.612	€ 28.612
						€ 28.612	€ 28.612
65	Beveiliging						
6511	Brandmeldinstallatie rode handmelder	Diverse binnenruimte					
	Vervangen brandmeldinstallatie handmelder	6,00	st	2026	15	€ 2.453	€ 2.453
6511	Brandmeldinstallatie sirene	Diverse binnenruimte					
	Vervangen brandmeldinstallatie sirene	11,00	st	2026	15	€ 2.774	€ 2.774

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
6513	Brandblusser	Diverse binnenruimte					
	Vervangen brandblusser	5,00	st	2026	12	€ 3.097	€ 3.097
	Controle brandblusser	5,00	st	2027	1		€ 0
6513	Brandslang haspel	Diverse binnenruimte					
	Vervangen brandslanghaspel	6,00	st	2032	60		€ 0
	Vervangen slang	6,00	st	2052	20		€ 0
	Controle brandslang haspel	6,00	st	2026	1	€ 693	€ 693
6521	Inbraak-alarminstallatie	Diverse binnenruimte, inst. ruimte entreehal v.g.					
	Vervangen inbraakalarminstallatie	1400,00	bvo	2026	15	€ 45.382	€ 45.382
	Controle inbraakalarminstallatie	1,00	pst	2027	1		€ 0
						€ 54.399	€ 54.399
66	Transport						
6612	Personenlift (Hydraulische lift)	Trappenhal					
	Personenlift vervangen kooi	1,00	pst	2038	48		€ 0
	Personenlift herstel kooi	1,00	pst	2050	12		€ 0
	Personenlift revisie installatie	1,00	pst	2030	18		€ 0
	Personenlift keuring	1,00	pst	2026	1	€ 480	€ 480
	Personenlift onderhoudscontract	1,00	pst	2026	1	€ 3.963	€ 3.963
						€ 4.443	€ 4.443
73	Vaste keukenvoorzieningen						
7312	Pantry	Docentenkamer					
	Vervangen keukenblok	2,40	m1	2038	24		€ 0
	Vervangen koelkast klein	1,00	st	2032	12		€ 0
	Vervangen vaatwasser inbouw	1,00	st	2032	12		€ 0
	Vervangen keukenmengkraan	1,00	st	2038	24		€ 0
	Vervangen kitvoeg boven blad inclusief inwendige hoeken	3,00	m1	2032	12		€ 0
7312	Pantry	Berging					
	Vervangen keukenblok	3,00	m1	2038	24		€ 0
	Vervangen wandafwerking wandtegels	1,00	m2	2038	24		€ 0
	Vervangen keukenmengkraan	1,00	st	2038	24		€ 0
	Vervangen kitvoeg boven blad inclusief inwendige hoeken	4,20	m1	2032	12		€ 0
						€ 0	€ 0
74	Vaste sanitairvoorzieningen						
7410	Renovatie toiletruimte	B.g. - Algemene hal					
	Vervangen closetpot compleet	2,00	st	2050	48		€ 0
	Vervangen fontein	2,00	st	2050	48		€ 0
	Vervangen spiegel	2,00	st	2038	24		€ 0
	Vervangen systeemplafond	2,00	m2	2050	48		€ 0

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
Vervangen vloertegels geglaazuurd		2,00	m2	2050	48		€ 0
Vervangen wandafwerking wandtegels		18,00	m2	2050	48		€ 0
Vervangen fonteinkraan		2,00	st	2038	24		€ 0
7410 Renovatie toiletruimte	B.g. - Entreehal a.g.						
Vervangen closetpot compleet		1,00	st	2050	48		€ 0
Vervangen fontein		1,00	st	2050	48		€ 0
Vervangen plafondafwerking gipsplaat		1,00	m2	2050	48		€ 0
Vervangen spiegel		1,00	st	2038	24		€ 0
Vervangen vloertegels geglaazuurd		1,00	m2	2050	48		€ 0
Vervangen wandafwerking wandtegels		9,00	m2	2050	48		€ 0
Vervangen fonteinkraan		1,00	st	2038	24		€ 0
7410 Renovatie toiletruimte	1ste verd./ 2de verd.						
Vervangen closetpot compleet		8,00	st	2050	48		€ 0
Vervangen fontein		4,00	st	2050	48		€ 0
Vervangen spiegel		4,00	st	2038	24		€ 0
Vervangen systeemplafond		18,00	m2	2050	48		€ 0
Vervangen vloertegels geglaazuurd		18,00	m2	2050	48		€ 0
Vervangen wandafwerking wandtegels		58,00	m2	2050	48		€ 0
Vervangen fonteinkraan		4,00	st	2038	24		€ 0
7412 Sanitair uitstortgootsteen	1ste verd.- toilethal/ stookruimte						
Vervangen uitstortgootsteen		2,00	st	2050	48		€ 0
Vervangen mengkraan		2,00	st	2038	24		€ 0
						€ 0	€ 0
81 Losse verkeersinventarisatie							
8111 Postkasten binnen	Kantoor directie/ Trappenhal						
Reinigen conf. dagelijks onderhoud		1,00	pst	2025			€ 0
						€ 0	€ 0
90 Terrein							
9023 Rijwielstalling open	Terrein, passage						
Vervangen fietsbeugels		1,00	st	2034	30		€ 0
9041 Terreinverharding betontegels	Terrein, voorzijde & passage						
Partieel herstraten betontegels, 10%		12,00	m2	2035	20		€ 0
9041 Terreinverharding klinkers	Terrein, achterzijde						
Partieel herstraten klinkers, 10%		3,50	m2	2035	20		€ 0
9041 Terreinverharding tegels	Terrein, entreehal v.g. & a.g.						
Vervangen tegels		12,50	m2	2050	48		€ 0
9052 Inspectieputten terrein algemeen	Terrein, voorzijde						
Vervangen inspectieputten		1,00	st	2050	48		€ 0
9052 Riolering terrein algemeen	Terrein						

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
Vervangen riolering terrein algemeen		167,50 m2	2050	48		€ 0
9052 Straatkolken terrein algemeen	Terrein					
Vervangen straatkolken		3,00 st	2050	48		€ 0
9071 Terreininrichting rijvoorzieningen	Terrein					
Reinigen aanrijdpaal beton		10,00 st	2032	12		€ 0
Vervangen parkeerbeugels		7,00 st	2037	48		€ 0
9071 Terreininrichting groenvoorziening	Terrein					
Onderhoudscontract groenvoorziening		82,50 m2	2028	5		€ 0
					€ 0	€ 0
99 Algemeen						
9999 Actualiseren meerjarenonderhoudsplan	Algemeen					
Actualiseren meerjarenonderhoudsplan		1400,00 bvo	2029	3		€ 0
9999 Klachtenonderhoud	Algemeen					
Onderhouden		1400,00 bvo	2026	1	€ 3.659	€ 3.659
9999 Rolsteiger/ Hoogwerker	Algemeen					
Hoogwerker tot 12 meter hoog		1,00 pst	2026	6	€ 4.780	€ 4.780
					€ 8.439	€ 8.439
ZZ Staartkosten						
ZZZZ Directievoering (6%) (opnieuw toevoegen per project)	Algemeen					
Directievoering 2025		0,06 pst	2025			€ 0
Directievoering 2026		0,06 pst	2026		€ 20.612	€ 20.612
Directievoering 2027		0,06 pst	2027			€ 0
Directievoering 2028		0,06 pst	2028			€ 0
Directievoering 2029		0,06 pst	2029			€ 0
Directievoering 2030		0,06 pst	2030			€ 0
Directievoering 2031		0,06 pst	2031			€ 0
Directievoering 2032		0,06 pst	2032			€ 0
Directievoering 2033		0,06 pst	2033			€ 0
Directievoering 2034		0,06 pst	2034			€ 0
Directievoering 2035		0,06 pst	2035			€ 0
Directievoering 2036		0,06 pst	2036			€ 0
Directievoering 2037		0,06 pst	2037			€ 0
Directievoering 2038		0,06 pst	2038			€ 0
Directievoering 2039		0,06 pst	2039			€ 0
Directievoering 2040		0,06 pst	2040			€ 0
Directievoering 2041		0,06 pst	2041			€ 0
Directievoering 2042		0,06 pst	2042			€ 0
Directievoering 2043		0,06 pst	2043			€ 0
Directievoering 2044		0,06 pst	2044			€ 0

2025317 • Mjop Emmastraat 15 Hilversum
Emmastraat 15 • Hilversum

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	Totaal
Directievoering 2045		0,06	pst	2045			€ 0
Directievoering 2046		0,06	pst	2046			€ 0
Directievoering 2047		0,06	pst	2047			€ 0
Directievoering 2048		0,06	pst	2048			€ 0
Directievoering 2049		0,06	pst	2049			€ 0
						€ 20.612	€ 20.612
Totaal object						€ 420.193	€ 420.193



	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 0-20%		Kwetsbaar gebied 60-80%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 20-40%		Kwetsbaar gebied 80-100%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 40-60%		Niet kwetsbaar gebied 0-20%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 60-80%		Niet kwetsbaar gebied 20-40%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 80-100%		Niet kwetsbaar gebied 40-60%
	Kwetsbaar gebied 0-20%		Niet kwetsbaar gebied 60-80%
	Kwetsbaar gebied 20-40%		Niet kwetsbaar gebied 80-100%
	Kwetsbaar gebied 40-60%		

Toelichting

Deze percelen overlappen met *niet kwetsbare* postcodegebieden 1213AJ, 1213AW, 1211NC, 1211ND, 1213AX, 1213AZ, 1213BA, 1211NG, 1211NH, 1211PD, 1211NW, 1211NZ, 1211PH, 1211PJ, 1211PL en 1211NE, met een overheersende bodemgesteldheidscategorieën "Hogere Zandgronden". Hier zijn 218 / 269 (81%) panden gebouwd voor 1970, maar specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is in dit gebied niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn.

MEETRAPPOR

Object&co

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.



Object type	Kantoorpand
Adres	Emmastraat 15
Postcode/Plaats	1211NE Hilversum

Datum Meetopname	2 juni 2013
Datum Meetrapport	7 juni 2013
MeetrapportO&C	O&C-2013-00483/1
Meetcertificaat Type A	Op locatie ingemeten
Status	Definitief

Opdrachtgever	Castanea
Adres	Arena 300
Postcode/Plaats	1213 NW Hilversum

Informatie bij het rapport

Object&Co heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiks-oppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimter zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 N, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepaling-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C :2 00.1

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op **2 juni 2013**, waarbij de maatvoering van de ruimten is nagemeten en getoetst alsmede gecontroleerd op gebruikfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

Object&Co heeft de volgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - BVO - Kantoor	1362,60 m²
Bruto vloeroppervlakte - BVO - Geheel Perceel	1377,80 m ²
Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - VVO	1195,06 m²
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	1211,04 m ²
Netto inhoud - Kantoor	3437,30 m ³
Netto inhoud - Geheel Perceel	3437,30 m ³
Bruto inhoud - Kantoor	4489,20 m ³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	4489,20 m ³

Rapport opgemaakt door ^{5.1.2.e} naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hilversum, 7 juni 2013

^{5.1.2.e}

^{5.1.2.e}

Object&Co

Gelichte begrippen en meettechnisch kader

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

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheid en discussie en zorgt er voor dat de juiste vierkante meters worden gehanteerd. Een meetcertificaat wordt in de meeste gevallen toegepast, wanneer er een huurprijs moet worden vastgesteld van een object.

Ook voor de bepaling van een aankoop- of verkoopsom brengt een meetcertificaat duidelijkheid. Een meetcertificaat is tevens een welkom instrument bij het omslag van bijvoorbeeld servicekosten, interne kostenverrekeningen of de inrichting van uw facility management.

Met behulp van een NEN 2580 meetcertificaat, kan de toedeling van de (algemene) vierkante meters naar gebruiksfuncties naar verschillende gebruikers c.q. huurders worden verduidelijkt.

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

- BVO – Bruto Vloer Oppervlakte;
- NVO – Netto Vloer Oppervlakte;
- VVO – Verhuurbaar Vloer Oppervlakte;
- GO – Gebruiks Oppervlakte.

In vrijwel de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van het verhuurbare vloeroppervlakte, het VVO.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep van gebouwen bestaande uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen, aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave van de uitgangspunten, voorbehouden en aannames.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in drie typen:

- **Meetcertificaat A**
- **Meetcertificaat B**
- **Meetcertificaat C**

Met deze drie verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

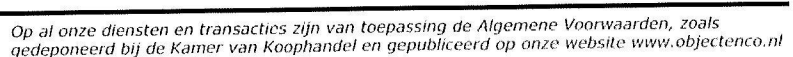
Meetcertificaat A:

- uitgangspunt gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten
- meting vanaf alle soorten plattegrondtekeningen
- controle ter plaatse ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie

- uitgangspunt gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed
- meting vanaf bestek-, uitvoering-, werk- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse n.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden

- uitgangspunt gebouw in ontwerpfase
- meting vanaf voorlopige of definitieve ontwerptekeningen
- controle ter plaatse n.v.t.
- nauwkeurigheid hoogten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, is het mogelijk dat tijdens het verdere ontwerpproces, de bouwvoorbereiding en/of de realisatie van het gebouw nog wijzigingen worden doorgevoerd.

De verhuurbare vloeroppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is de verhuurbare vloeroppervlakte berekend. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknopte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruikt gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.



Brutovloeroppervlakte (BIVO)

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

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de brutovloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de brutovloeroppervlakte horen:

- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m²;
- gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz.;
- open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

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

Nettovloeroppervlakte (NIVO)

De nettovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzend opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Zoals in het schema staat aangegeven is de nettovloeroppervlakte gelijk aan de brutovloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht). Niet tot de nettovloeroppervlakte horen daarom:

- statische bouwdelen;
- niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden;
- scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties;
- oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak);
- vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m².

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

Tarra-oppervlakte (TARRA)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- de vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddraagconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn;
- de vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten;
- oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- De tarra oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
 - incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m²;
 - uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m².

Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand.

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

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

Installatie-oppervlakte (IO)

De installatie oppervlakte is de nettovloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnenriolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor gas- en perslucht;
- installatie voor ruimtekoeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- communicatie-installatie;
- transportinstallatie;
- beveiligingsinstallatie;
- gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken;
- alle toegankelijke leidingschachten. Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.

Verticaal-verkeersoppervlakte (VV)

De verticale verkeersoppervlakte is de nettovloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan: "Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- Trappenhuizen;
- Liftschachte;
- Roltrappe;
- Helikopterbaan;
- Helikopterplatform;

Deze oppervlakten worden tot de verticale verkeersoppervlakten gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 m dient te zijn. "

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruidten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traprede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluizen en liftschachten.

Oppervlakte parkeerruimte

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan:

- Ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen. Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare oppervlakte van een gebouw omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

Perceel (kadastrale grenzen)

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

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

Buitenruimten

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

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

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

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

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is ; met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.



Datum Meetopname
Datum Meetrapport
Meetrapportnr O&C
Meetcertificaat Type A

2 juni 2013
7 juni 2013
O&C-2013-00483/1
Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf
Opsteller

Object&Co
M. van Essen
Definitief

Object type
Adres
Postcode/Plaats

Kantoor-/Bedrijfsruimte
Ennastraat 15
1211NE Hilversum

Verklaring Meetcertificaat A
Maatvoering en ruimtesgebruik op locatie gecontroleerd
en ingemeten.

Opdrachtgever
Adres
Postcode/Plaats

Castanea
Arena 300
1213NW Hilversum

Object&Co stelt meetrapporten op conform de door
de NEN uitgegeven NTA 2581:2011. Opstellen van meet-
rapportenvolgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008

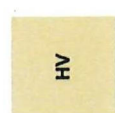
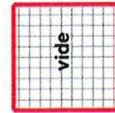
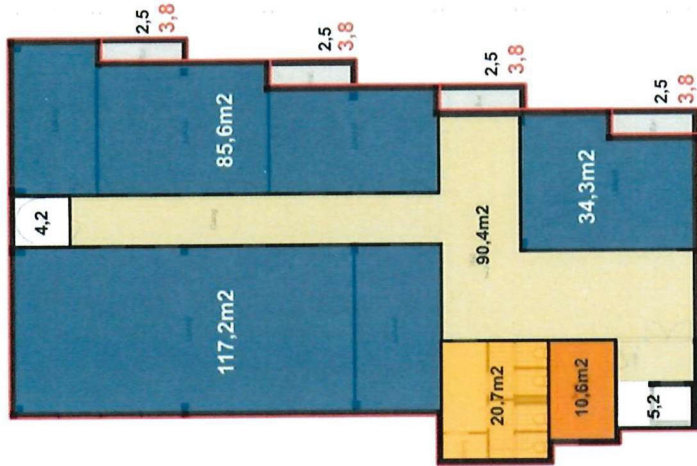
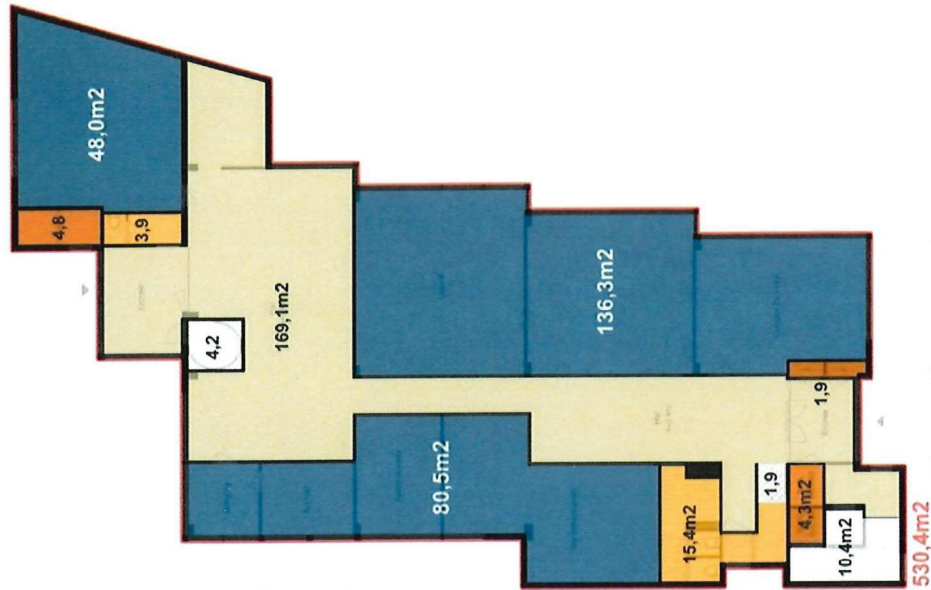


	PRE-BVO AFREK			BVO		VVO		NVO		TO		TO OPPIERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPIERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007										INHOU	
	Vides & Schalmgaten > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte staalhoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Faciliteaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwsgebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m³	Bruto inhoud m³									
Object opgesplitst per bouwlaag			3++A+B-D	A+B+C+D+E	1++3++4	1	2	3	4																		
	0,00	1362,60	1195,06	1211,04	151,56	122,90	1,90	26,76	0,00	736,00	60,60	21,60	371,70	47,90	0,00	0,00	3437,30	4489,20									
	-	530,40	463,21	464,59	65,81	53,90	1,90	10,01	-	264,80	19,30	11,00	169,10	10,40	-	-	1347,30	1909,40									
	-	429,20	375,58	386,33	42,88	34,20	-	8,68	-	234,10	20,60	-	112,20	28,10	-	-	1081,70	1330,50									
	-	403,00	356,28	360,12	42,88	34,80	-	8,08	-	237,10	20,70	10,60	90,40	9,40	-	-	1008,30	1249,30									
Extra	0,00	15,20	0,00	0,00	15,20	15,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00									
Terras (TV)	-	15,20	-	-	15,20	15,20	-	-	-	-	-	-	-	-	10,00	-	-	-									
Totaal	0,00	1 377,80	1 195,06	1 211,04	166,76	138,10	1,90	26,76	0,00	736,00	60,60	21,60	371,70	47,90	10,00	0,00	3 437,30	4 489,20									
Procentueel tov BVO	100,00%	86,74%	87,90%	87,90%	12,10%	10,02%	0,14%	1,94%	0,00%	53,42%	4,40%	1,57%	26,98%	3,48%	0,73%	0,00%											
Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwsgebonden Buitenruimte oppervlakten																											
Totaal Kantoor/Bedrijf	1 362,60	1 195,06	1 211,04	166,76	166,76	138,10	1,90	26,76	0,00	736,00	60,60	21,60	371,70	47,90	10,00	0,00	3 437,30	4 489,20									

Originele Grond

Eerste verdieping

Tweede verdieping



Emmastraat 15 - Hilversum

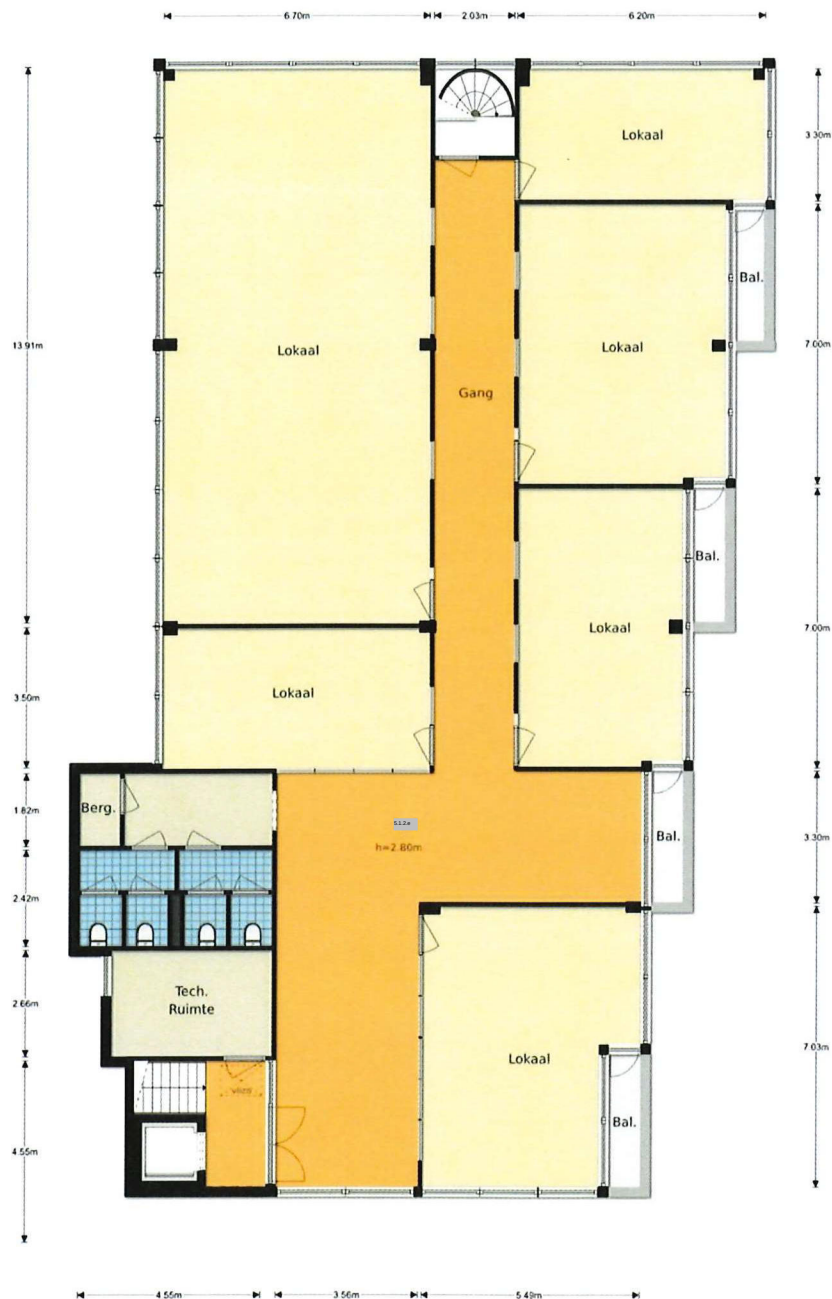
Begane Grond



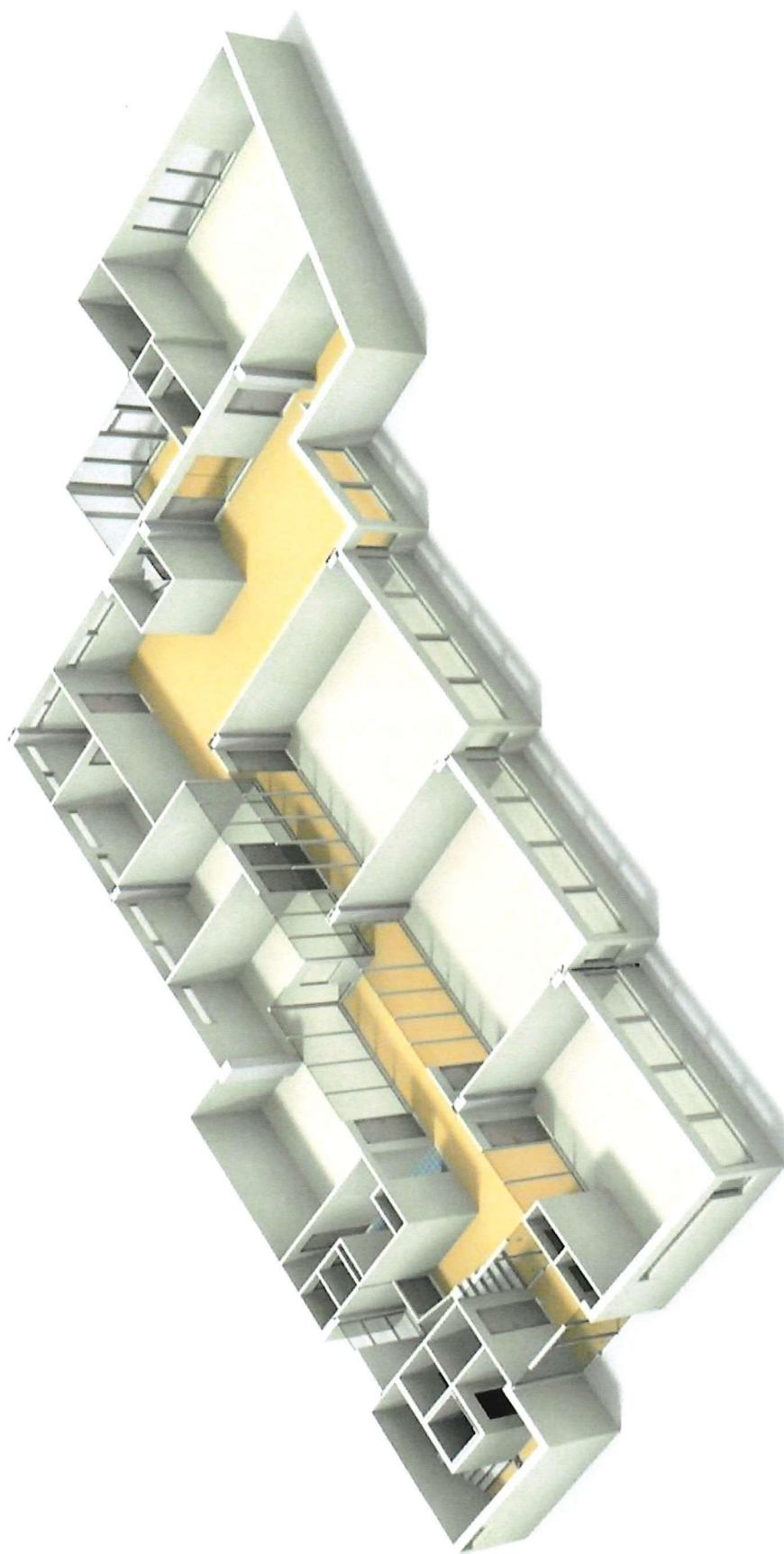
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

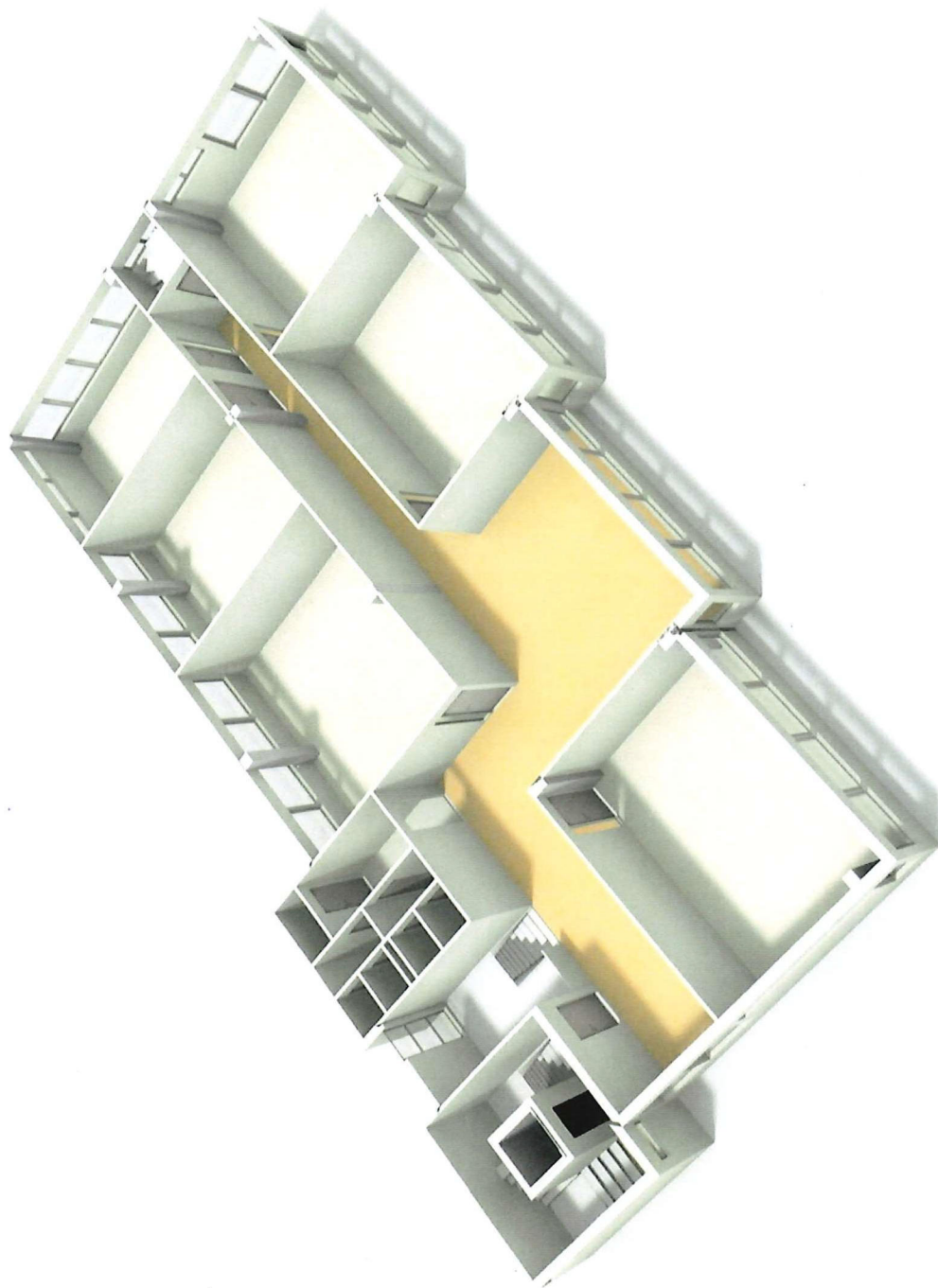
Emmastraat 15 - Hilversum
Eerste Verdieping

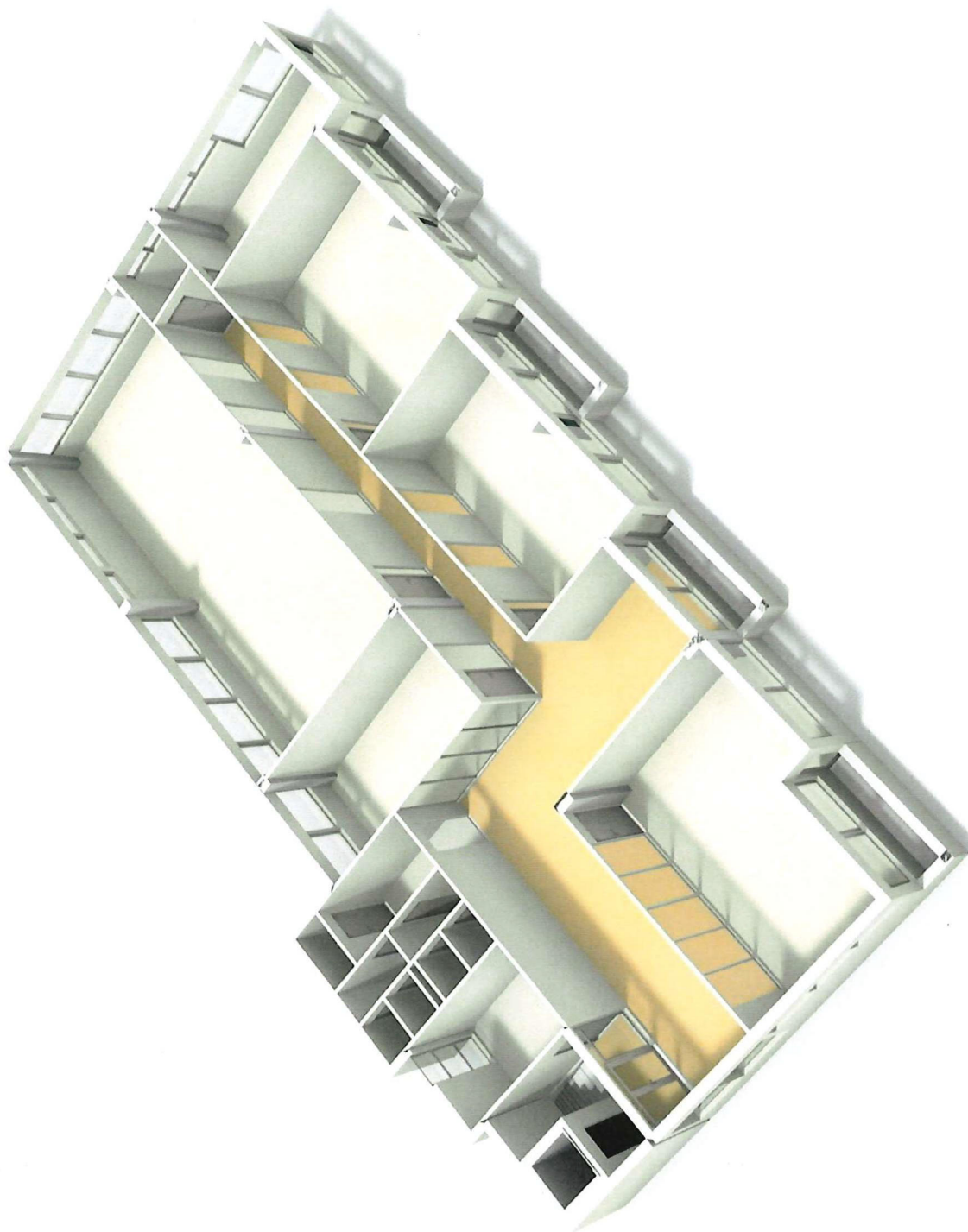
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Emmastraat 15 - Hilversum
Tweede Verdieping

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







From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 23 Jul 2025 17:34:07 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@bbh.nu>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>;
"Facturen" <facturen@hilversum.nl>
Subject: FW: 4.1.4 Hilversum [100091-7914621]
Attachments: Opdracht tot dienstverlening Taxatie 4.1.4 Hilversum.pdf, Opdracht tot dienstverlening
Taxatie Emmastraat 15 Hilversum.pdf

Dag 5.1.2.e

Dank voor de offertes voor de taxaties aan de Emmastraat 15 en de 4.1.4

We zijn akkoord met de genoemde prijs in de offerte. Facturen kunnen verstuurd worden naar [@Facturen](#). Op de factuur dient de volgende routecode te worden vermeld: 20132003

Wellicht overbodig maar de gemeente Hilversum koopt in onder haar eigen voorwaarden. Deze zijn terug te vinden op <file:///FS/nas/Users/ayg/Downloads/Algemene%20inkoopvoorwaarden%20Gemeente%20Hilversum%202022.pdf>

Hartelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
5.1.2.e | Postbus 9900, 1201 GM Hilversum | Bezoekadres: Oude Enghweg 23, 1217 JB Hilversum



Op dit e-mailbericht, inclusief bijlage(n), is een disclaimer van toepassing:
www.hilversum.nl/emaildisclaimer

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@bbh.nu>
Verzonden: woensdag 23 juli 2025 15:10
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Onderwerp: 4.1.4 Hilversum [100091-7914621]

Goedemiddag 5.1.2.e

Bijgaand tref je onze opdracht tot dienstverlening inzake de taxatie van de 4.1.4 te Hilversum.

Wij verzoeken je vriendelijk de opdracht, indien deze akkoord is, te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,
BrandtWaltmann Taxaties

5.1.2.e

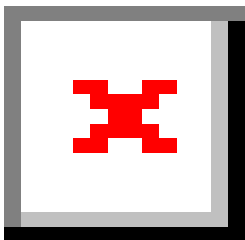
Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

T: 5.1.2.e

M: 5.1.2.e

U: www.brandtwaltmann.nl

@: 5.1.2.e [@brandtwaltmann.nl](mailto:5.1.2.e@brandtwaltmann.nl)



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 24 Sep 2025 11:29:11 +0200
To: "5.1.2.e" | Kappelle Makelaars" <5.1.2.e@kappelle.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: RE: Offerte Taxatie - 5.1.2.e Kappelle

Dag 5.1.2.e

Hartelijk dank voor de offerte voor de taxatie. We zijn akkoord met het door Kapelle Makelaars genoemde bedrag van 5.1.2.b ex btw.

Na levering van het rapport kun je de factuur sturen naar: facturen@hilversum.nl o.v.v. het volgende factuurroutenummer: **20132002** en het adres van het object waarvoor de taxatie is uitgevoerd.

Wellicht overbodig maar de gemeente Hilversum koopt in onder haar eigen voorwaarden. Deze zijn terug te vinden op <file:///FS/nas/Users/ayg/Downloads/Algemene%20inkoopvoorwaarden%20Gemeente%20Hilversum%202022.pdf>

Ik zal met 5.1.2.e contact opnemen om een afspraak in te plannen voor de schouw.

Hartelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
5.1.2.e | Postbus 9900, 1201 GM Hilversum | Bezoekadres: Oude Enghweg 23, 1217 JB Hilversum



Op dit e-mailbericht, inclusief bijlage(n), is een disclaimer van toepassing:
www.hilversum.nl/emaildisclaimer

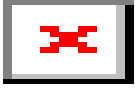
Van: 5.1.2.e | Kappelle Makelaars <5.1.2.e@kappelle.nl>
Verzonden: dinsdag 23 september 2025 16:15
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Onderwerp: Offerte Taxatie - 5.1.2.e Kappelle

Goedemiddag heer 5.1.2.e

Graag laat ik u namens 5.1.2.e weten welke kosten verbonden zijn aan het uitvoeren van de taxatie. Voor de taxatie rekenen wij € 5.1.2.b exclusief btw.

Mocht u hiermee akkoord zijn, dan plannen we dit uiteraard graag voor u in.
We horen het graag!

Met vriendelijke groet,



5.1.2.e

Office Manager

T (5.1.2.e)

's-Gravelandseweg 31
1211 BP HILVERSUM

> **Bekijk meer vestigingen**

