Taxatierapport

‘De Kemmer’, Oirschot

maakt waarde
zichtbaar

baken

Inhoudsopgave

Inleiding en waarderingsgrondslag 4
Locatie 30
Object 32
Duurzaamheid 34
Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik 35
Installaties en Voorzieningen 35
Oppervlakten 36
Staat van Onderhoud 37
Milieu-informatie 38
Bestemmingsinformatie 41
Eigendom 49
Huurovereenkomsten 54
Beleidsmatig kader 55
Voorgenomen ontwikkeling 62
Koopreferenties 81
Grondexploitatie 96
Projectsamenvatting 105
Comparatieve analyse 110
Agrarische grondprijzen 112
Leegstand en verhuurbaarheid 113
SWOT-analyse 114
Verkoopbaarheid en potentiële kopers 115
Complexwaarde 116
Inbrengwaarden 117
Gevoeligheidsanalyse 118
Bijlage A: Plattegronden 121
Bijlage B: Foto’s 122
Bijlage C: Kadastrale uittreksels 128
Bijlage D: Begrippen en Definities 129

Samenvatting

Inleiding en waarderingsgrondslag

De Gemeente Oirschot heeft Baken de opdracht verstrekt tot het vaststellen van de inbrengwaarde voor het project ‘De Kemmer’, een voorgenomen ontwikkeling nabij de Eindhovensedijk en Bloemendaal te Oirschot.

In artikel 8.17 Omgevingsbesluit staat dat de inbrengwaarde wordt vastgesteld met toepassing van artikel 15.21 tot en met 15.24 Omgevingswet (OW). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet wordt vastgesteld. De te gebruiken waarde definitie is de ‘werkelijke waarde’ (conform het stelsel van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet):

“De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald”

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Toepassing van het stelsel van artikelen 15.21 tot en met 15.25 de Omgevingswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Werkelijke waarde en onteigeningswaarde

Onteigeningswaarde

In de Omgevingswet is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de Omgevingswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Omgevingswet.

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.21 van de Omgevingswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt. De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

Wij zijn geïnformeerd dat er ten tijde van deze taxatie geen sprake is van:

- Onroerende goederen welke onteigend zijn;
- Waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen; of
- Welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven.

Bij het begroten van de inbrengwaarde gaan wij in deze taxatie derhalve uit van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 15.22 van de Omgevingswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat aanleiding zijn tot herziening van het exploitatieplan c.q. kostenverhaalsregels.

Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 15.22 van de Omgevingswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 15.22 van de Omgevingswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In artikel 15.22 van de Omgevingswet wordt de werkelijke waarde als volgt gedefinieerd:

"Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper."

In casu dient de waarde van het onteigende bepaald te worden op basis van de prijs, die zonder onteigening op de peildatum in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. De waarde van het onteigende dient daarbij in beginsel bepaald te worden met inachtneming van onder meer de bestemming, de ligging en de huidige en toekomstige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het onteigende. Artikel 15.22 lid 3 geeft vervolgens aan:

"In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald."

In de artikel 15.23 van de Omgevingswet wordt nadere invulling gegeven en worden een aantal bijzondere situaties behandeld. Artikel 15.23 betreft de zogenoemde eliminatieregel:

"Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door:

- *het werk waarvoor onteigend wordt;*
- *overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;*
- *de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld."*

Bovenstaande houdt in dat er geen rekening dient te worden gehouden met het werk c.q. overheidswerk waarvoor onteigend wordt. De Hoge Raad heeft een overheidswerk als volgt gedefinieerd:

“een werk dat tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van een rechtspersoon als bedoeld in artikel 2:1 lid 1 en 2 BW.”

In het kort houdt dit in dat geen rekening moet worden gehouden met de bestemmingswijziging waarvoor onteigend wordt. De waarde die aldus wordt bepaald is de gebruikswaarde. Bij onderhavige taxatie gaan taxateurs niet uit van eliminatie zoals bedoeld in artikel 15.23 van de Omgevingswet.

Verder is de egalisatieregel relevant, die naar voren komt in artikel 15.24 van de Omgevingswet:

1. *“Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:*
   a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
   b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat de bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.
2. *Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.”*

De egalisatieregel is daarmee de grondslag voor wat de complexwaarde wordt genoemd: de waarde van het complex, waarbij wordt uitgegaan van realisatie van het voorlopige plan. Daarbij wordt dan de waarde die aan het gehele plan dat voorligt wordt toegekend evenredig uitgesmeerd over het complex (veelal op basis van metrages kadastraal perceel). Daarbij wordt evenwel aan onderdelen die openbaar gebied zijn en openbaar gebied blijven een symbolische waarde van € 1 de massa toegekend.

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Er is, volgens vaste jurisprudentie en literatuur, sprake van een complex wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria.

- Een complex moet nauwkeurig worden afgebakend;
- Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
- Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
- Het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot een complex behoort;
- Financiering van een ontwikkeling bepaalt soms of deze tot een complex behoort;
- Gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist, doch het niet gelijktijdig in exploitatie nemen kan wel een contra - indicatie voor het aannemen van een complex zijn.

In het onderhavige geval is sprake van ontwikkelingsopgave die voorziet in de realisatie van woningbouw met toe- en bijbehoren. Naar oordeel van de taxateurs is de woningbouwontwikkeling van project ‘De Kemmer’ te beschouwen als één complex in de zin van artikel 15.24 van de Omgevingswet. De taxateurs nemen hierbij in aanmerking dat de ontwikkeling is vervat in één bestemmingsplan, het stelsel van de grondexploitatiewetgeving uitgaat van de fictie van een (lees: één) gemeentelijke grondexploitatie, de toegedachte bestemmingen een samenhangende eenheid omvatten en de ontwikkeling in de tijd bezien samenhang vertoont.

Artikel 15.25 lid 1 van de Omgevingswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure. Artikel 15.25 lid 2 van de Omgevingswet omvat een correctie op artikel 15.25 lid 1 van de Omgevingswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 15.25 lid 1 van de Omgevingswet in mindering wordt gebracht.

Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 15.21 tot en met 15.25 van de Omgevingswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). Bij het bepalen van de inbrengwaarde is het vorige planologische regime (en het eventuele waardevermeerderend effect hiervan) niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang (vergelijk uitspraak Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 29 april 2015, gemeente Oss, nummer 201403614/1/R3).

Toepassing van NRVT-taxatie reglementen

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

Een inbrengwaardetaxatie kwalificeert als een ‘wettelijke taxatie’ zoals bedoeld in het reglement ‘Definities’ van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam. Het taxatierapport betreft een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarbij door een geregistreerde taxateur een schatting wordt gemaakt van de waarde van een vastgoedobject en waarover wordt gerapporteerd. Aan deze schatting en het taxatierapport wordt in het economisch en maatschappelijk verkeer waarde aan ontleend. In het reglement Definities van het NRVT is opgenomen dat wet- en regelgeving en jurisprudentie de taxateur kunnen dwingen om af te wijken van de reglementen en de internationale standaarden. Er kan alleen worden afgeweken indien en voor zover de wet, regelgeving en best practice van het vakgebied of rechtsspraak hem daartoe dwingt.

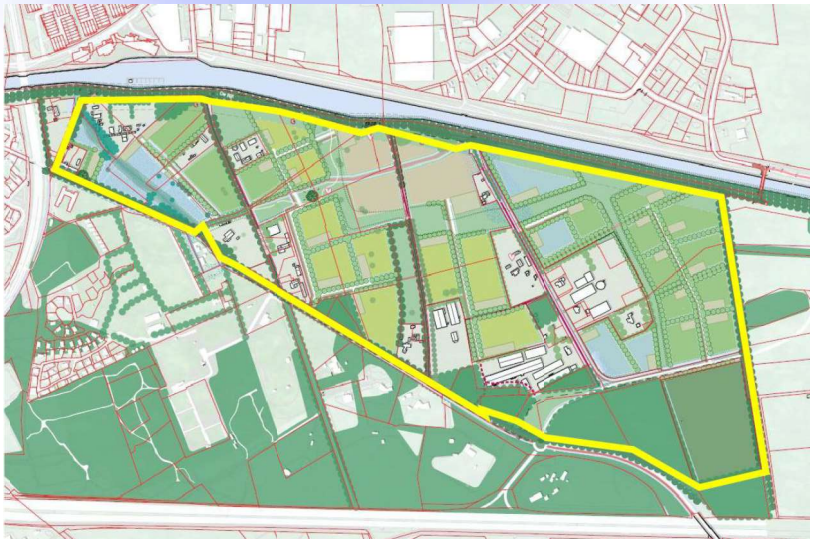
Tevens zijn de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn onverkort van toepassing. In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn de volgende fundamentele beginselen verwoord: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

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

Samenvatting

Samenvatting





Dossiernummer: 2026068

Opdrachtgever: Gemeente Oirschot
[redacted]
Sint Jorisstraat 55
5688 AS Oirschot
E-mail: [redacted]

Bezichtigingsdatum: 10 september 2026

Waardepeildatum: 10 september 2026

Object

‘De Kemmer’ betreft een beoogde woningbouwontwikkeling ten zuidoosten van de dorpskern van Oirschot. In de taxatie is het uitgangspunt de herontwikkeling naar een woonprogramma bestaande uit verschillende typen woningen, voorzieningen en bijhorende parkeergelegenheid. Het plangebied van ‘De Kemmer’ heeft een totale oppervlakte van 596.280 m^2. Op basis van de grondgebruikskaart opgesteld door Rho Adviseurs blijft 143.016 m^2 gehandhaafd. Dit betreffen onder andere de reeds aanwezige (bedrijfs)woningen welke worden omgezet naar burgerwoningen. Het getaxeerde object betreft derhalve een bruto plangebied van 453.264 m^2 welke momenteel met name een agrarisch karakter heeft.

Adres:	De Kemmer, nabij Eindhovensedijk en Bloemendaal, Oirschot	
	Huidige situatie	**Toekomstige situatie**
Gebruik:	Agrarisch en camperplaats	Wonen met ondergeschikte voorzieningen en bijhorende parkeergelegenheid en openbaar gebied.
Programma:		Wonen: 134.610 m^2 BVO (incl. het sociale programma) Voorzieningen: 2.500 m^2 BVO

Eigendom

In het uitvoeren van de taxatie zijn we door de Rho Adviseurs, de adviseur van de Gemeente Oirschot, voorzien van een overzichtskaart van het project ‘De Kemmer’ alsmede een overzicht van de bijbehorende percelen.

Wij zijn geïnformeerd dat het plangebied de volgende percelen en oppervlakten omvat:

Fase 1

Gemeente	Sectie en Nummer	Kadastrale oppervlakte geheel perceel (in m^2)	Oppervlakte binnen exploitatiegebied (in m^2)	Eigendom
Oirschot	D 4803	14.690	14.690	De heer [redacted]
Oirschot	D 5143	11.020	11.020	De heer [redacted]
Oirschot	D 3624	7.075	7.075	De heer [redacted]
Oirschot	D 5342 (gedeeltelijk)	21.990	15.135	De heer [redacted]
Oirschot	D 4780 (gedeeltelijk)	4.450	1.314	De heer [redacted]
Oirschot	D 2108	8.280	8.280	De heer [redacted]
Oirschot	D 4779	3.880	3.880	De heer [redacted]
Oirschot	D 4774	10.529	10.529	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 4778	8.367	8.367	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 5682	15.075	15.075	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 5517	6.330	6.330	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 4802	11.605	11.605	[redacted]
Oirschot	D 2873	2.645	2.645	Mevrouw [redacted]
Oirschot	N 338	255	255	[redacted]
Oirschot	D 5522	10.455	10.455	[redacted]

Gemeente	Sectie en Nummer	Kadastrale oppervlakte geheel perceel (in m²)	Oppervlakte binnen exploitatiegebied (in m²)	Eigendom
Oirschot	D 5516	11.705	11.705	[redacted]
Oirschot	D 4781	12.636	12.636	[redacted]
Oirschot	D 4804	14.800	14.800	Trebbe Wonen B.V.
TOTAAL		**175.787**	**165.796**	

Bron: Kadaster en Rho Adviseurs

De volgende percelen zijn in de huidige situatie openbaar gebied en blijven ook na herontwikkeling openbaar gebied:

Gemeente	Sectie en Nummer	Kadastrale oppervlakte geheel perceel (in m²)	Oppervlakte binnen exploitatiegebied (in m²)	Eigendom
Oirschot	D 5440 (gedeeltelijk)	16.500	735	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)
Oirschot	D 4782	790	790	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 4783 (gedeeltelijk)	4.500	2.797	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 3067	3.965	3.965	Gemeente Oirschot
TOTAAL		**25.755**	**8.287**	

Bron: Kadaster en Rho Adviseurs

Fase 2

Gemeente	Sectie en Nummer	Kadastrale oppervlakte geheel perceel (in m^2)	Oppervlakte binnen exploitatiegebied (in m^2)	Eigendom
Oirschot	N 740 (gedeeltelijk)	33.438	33.438	De heer [redacted]
Oirschot	N 511 (gedeeltelijk)	1.123	1.123	De heer [redacted]
Oirschot	N 419 (gedeeltelijk)	13.430	11.421	[redacted]
Oirschot	N 128 (gedeeltelijk)	44.140	43.725	
Oirschot	N 420 (gedeeltelijk)	28.435	27.311	
Oirschot	N 514 (gedeeltelijk)	49.853	48.268	
Oirschot	N 731 (gedeeltelijk)	80.577	80.532	
Oirschot	N 724 (gedeeltelijk)	16.439	12.738	
Oirschot	N 732 (gedeeltelijk)	2.875	2.875	
TOTAAL		**270.310**	**261.431**	

Bron: Kadaster en Rho Adviseurs

De volgende percelen zijn in de huidige situatie openbaar gebied en blijven ook na herontwikkeling openbaar gebied:

Gemeente	Sectie en Nummer	Kadastrale oppervlakte geheel perceel (in m^2)	Oppervlakte binnen exploitatiegebied (in m^2)	Eigendom
Oirschot	N 730 (gedeeltelijk)	20.801	941	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)
Oirschot	N 130 (gedeeltelijk)	5.670	5.399	Gemeente Oirschot
Oirschot	N 342 (gedeeltelijk)	33.266	4.938	Gemeente Oirschot
Oirschot	N 135 (gedeeltelijk)	4.360	3.893	Gemeente Oirschot
Oirschot	N 131 (gedeeltelijk)	4.700	1.760	Waterschap De Dommel
Oirschot	N 136 (gedeeltelijk)	1.690	819	Waterschap De Dommel
TOTAAL		**70.487**	**17.750**	

Bron: Kadaster en Rho Adviseurs

De eigendomsinformatie afkomstig uit de openbare registers van het Kadaster zijn in Bijlage C bijgesloten.

Inbrengwaarden

In de onderstaande tabel zijn de inbrengwaarden per waardepeildatum 10 september 2026 weergegeven:

Inbrengwaarde

Eigenaar	Recht van Opstal	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlakte	Oppervlakte binnen exploitatiegebied	Inbrengwaarde (€)	Inbrengwaarde per m² perceel (€)
[redacted]		D	4803	14.690	14.690	1.302.830	89
		D	5143	11.020	11.020	977.344	89
		D	3624	7.075	7.075	627.469	89
		D	5342 (gedeeltelijk)	21.990	15.135	1.342.296	89
		D	4780 (gedeeltelijk)	4.450	1.314	116.536	89
		D	2108	8.280	8.280	734.338	89
		D	4779	3.880	3.880	344.110	89
Gemeente Oirschot		D	4774	10.529	10.529	933.798	89
Gemeente Oirschot		D	4778	8.367	8.367	742.054	89
Gemeente Oirschot		D	5682	15.075	15.075	1.336.975	89
Gemeente Oirschot		D	5517	6.330	6.330	561.396	89
[redacted]		D	4802	11.605	11.605	1.029.227	89
		D	2873	2.645	2.645	234.580	89
		N	338	255	255	22.615	89
		D	5522	10.455	10.455	927.235	89
		D	5516	11.705	11.705	1.038.096	89
		D	4781	12.636	12.636	1.120.664	89
		D	4804	14.800	14.800	1.312.586	89
		N	740 (gedeeltelijk)	33.438	33.438	2.965.557	89
		N	511 (gedeeltelijk)	1.123	1.123	99.597	89
		N	419 (gedeeltelijk)	13.430	11.421	1.012.908	89
		N	128 (gedeeltelijk)	44.140	43.725	3.877.892	89
		N	420 (gedeeltelijk)	28.435	27.311	2.422.164	89
		N	514 (gedeeltelijk)	49.853	48.268	4.280.803	89
		N	731 (gedeeltelijk)	80.577	80.532	7.142.239	89
		N	724 (gedeeltelijk)	16.439	12.738	1.129.710	89
		N	732 (gedeeltelijk)	2.875	2.875	254.979	89
TOTAAL				**446.097**	**427.227**	**37.890.000**	**89**
Openbaar gebied							
De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)	Gemeente Oirschot	D	5440 (gedeeltelijk)	16.500	735		
Gemeente Oirschot		D	4782	790	790		
Gemeente Oirschot		D	4783 (gedeeltelijk)	4.500	2.797		
Gemeente Oirschot		D	3067	3.965	3.965		
De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)	Gemeente Oirschot	N	730 (gedeeltelijk)	20.801	941		
Gemeente Oirschot		N	130 (gedeeltelijk)	5.670	5.399		
Gemeente Oirschot		N	342 (gedeeltelijk)	33.266	4.938		
Gemeente Oirschot		N	135 (gedeeltelijk)	4.360	3.893		
Waterschap De Dommel		N	131 (gedeeltelijk)	4.700	1.760		
Waterschap De Dommel		N	136 (gedeeltelijk)	1.690	819		
TOTAAL				**96.242**	**26.037**	**1**	

Algemeen

Opdracht

Dossiernummer	2026068
Rapportdatum	12 oktober 2026
Object	De Kemmer, nabij Eindhovensedijk en Bloemendaal, Oirschot
Objectbeschrijving	Het getaxeerde object betreft een bruto plangebied van 453.264 m^2 welke momenteel met name een agrarisch karakter heeft. De Gemeente Oirschot is voornemens het plangebied te ontwikkelen naar een woonwijk bestaande uit eengezinswoningen en appartementen in diverse segmenten en voorzieningen.
Opdrachtgever	Gemeente Oirschot [redacted] Sint Jorisstraat 55 5688 AS Oirschot E-mail:[redacted]
Opdrachtnemer	Baken B.V.
Opdracht	Het taxeren van de Inbrengwaarde van de volle eigendom van het Object op de Taxatiedatum conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief van 29 juni 2026 met referentienummer 2026068 tussen Baken B.V. en de opdrachtgever. Het in de opdrachtbrief besproken Object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

Doel Taxatie	Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de inbrengwaarden overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. De taxaties zijn benodigd ten behoeve van het opstellen kostenverhaal. De taxatie wordt opgesteld voor het voornoemde doel en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.
Type Taxatie	Volledige taxatie.
Waarderingsgrondslag	In artikel 8.17 Omgevingsbesluit staat dat de inbrengwaarde wordt vastgesteld met toepassing van artikel 15.21 tot en met 15.24 Omgevingswet (OW). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet wordt vastgesteld. De te gebruiken waarde definitie is de ‘werkelijke waarde’ (conform het stelsel van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet): *“De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.”* In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.
Taxatiemethode	Comparatieve methode en residuele methode. In bijlage D is een toelichting op de gehanteerde methodes toegevoegd.
Taxatiezekerheid	Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer

resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

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

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van hogere dan gemiddelde taxatie-onzekerheden. Er is sprake van een geveltaxatie, waarbij de onroerende zaken enkel vanaf de openbare weg zijn geïnspecteerd.

Taxateurs beschikken niet over exploitatiegegevens, huur- en/of pachtovereenkomsten, plattegronden en/of NEN2580-meetcertificaten, etc. Dit heeft een negatief effect op de taxatiezekerheid.

In de taxatie is de complexwaarde bepaald met gebruikmaking van de residuele methode. Wij merken graag op dat deze methode gevoelig is voor (beperkte) wijzigingen in uitgangspunten en dit heeft een negatief effect op de taxatiezekerheid.

Conformiteit met Taxatiestandaarden

Taxateurs handelen in overeenstemming met de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de “International Valuation Standards” (het zogenoemde “Red Book”) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en zijn professioneel en naar behoren gekwalificeerd. Zij beschikken over actuele lokale, nationale en – indien relevant – internationale marktkennis, evenals over de vereiste expertise, vaardigheden en oordeelsvermogen om waarderingen vakbekwaam en conform de International Valuation Standards uit te voeren. Daarnaast zijn taxateurs voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoedobject en conformeren zij zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie, zoals vereist door het NRVT, RICS en overige van toepassing zijnde registers.

Deze Taxatie is een professionele mening en is uitdrukkelijk niet bedoeld als waarborg, verzekering of garantie van een specifieke waarde van het onderhavige object. Andere taxateurs kunnen tot andere conclusies komen aangaande de waarde van het onderhavige object. Deze taxatie is uitsluitend bedoeld om de beoogde gebruiker te voorzien van de onafhankelijke professionele mening van de Taxateur omtrent de waarde van het onderhavige object per taxatiedatum.

Objectiviteit en onafhankelijkheid

Baken B.V. is een deskundige en onafhankelijke taxatieonderneming. Alle waarderingen worden objectief en onafhankelijk uitgevoerd, in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT, versie 1 januari 2020) en conform de eisen van PS 2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book, 31 januari 2025). De taxaties worden te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap verricht door één of meerdere gecertificeerde en professionele NRVT-taxateurs.

Baken B.V. verklaart dat zij recentelijk geen betrokkenheid heeft gehad bij de te waarderen onroerende zaken die zou kunnen leiden tot een belangenverstrengeling. De taxateurs hebben geen directe of indirecte belangenrelatie met de opdrachtgever en hebben geen bedreigingen geïdentificeerd die de objectieve en onafhankelijke uitvoering van deze taxatie in gevaar brengen. Baken B.V. ontvangt geen enkel financieel voordeel uit deze taxatieopdracht anders dan het overeengekomen honorarium. Indien Baken B.V. regelmatig opdrachten uitvoert voor dezelfde opdrachtgever, blijft het jaarlijkse omzetbelang uit deze opdrachten verwaarloosbaar ten opzichte van de totale jaaromzet van Baken B.V.

De uitgebrachte taxatie vormt een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.

Hoedanigheid van Taxateur

Extern, zoals gedefinieerd in de actuele RICS Taxatiestandaarden.

Bezichtiging	We hebben het object extern geïnspecteerd op 10 september 2026 en 10 oktober 2026. De inspectie is uitgevoerd door Vinnie Vermeulen, welke staat ingeschreven in het NRVT. Het was voor taxateur niet mogelijk de objecten intern te inspecteren en er is derhalve een zogenaamde geveltaxatie uitgevoerd. Dit houdt in dat onroerende zaken, gronden en opstallen, voor zover mogelijk vanaf de openbare weg zijn bezichtigd. Er heeft geen interne bezichtiging plaatsgevonden. Een zogenaamde geveltaxatie brengt met zich mee dat taxateurs de panden intern niet hebben kunnen inspecteren en daardoor sprake is van een verhoogde taxatieonzekerheid. Het doel van de bezichtiging is een goede indruk te krijgen van het object en de omgeving. De inspectie worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.
Waardepeildatum	10 september 2026.
Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum	Er zijn ons geen gebeurtenissen bekend na de waardepeildatum die een substantieel effect op de waarde hebben.
Aantal conceptrapporten	1.
Algemene voorwaarden	Op deze opdracht zijn de Algemene voorwaarden Baken B.V. van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlagen van de opdrachtbrief.
Aansprakelijkheid	Baken B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht. Baken B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. De aansprakelijkheid van Baken B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 1 miljoen.

Reliance

Op de inhoud van dit rapport mag alleen door de Opdrachtgever worden vertrouwd voor de specifieke doeleinden zoals uiteengezet in dit rapport. Wij accepteren geen verantwoordelijkheid naar derden voor het rapport of een deel van de inhoud ervan.

Publicatie

Dit taxatierapport is uitsluitend opgesteld ten behoeve van het in de opdrachtbevestiging gespecificeerde doel en is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever. Het rapport mag niet worden gebruikt voor enig ander doel zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Baken B.V.

Baken B.V. aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid voor gebruik van dit rapport door andere personen of voor andere doeleinden dan waarvoor het is opgesteld, tenzij met uitdrukkelijke en schriftelijke instemming vooraf. Zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever wordt dit rapport niet aan derden verstrekt.

Voor elke vorm van openbaarmaking, verspreiding of publicatie van dit rapport of delen daarvan – waaronder mede wordt verstaan: publicatie op internet, verwijzing naar het rapport of naar de naam van Baken B.V. in enig ander document dat aan derden beschikbaar wordt gesteld – is onze voorafgaande schriftelijke toestemming vereist. De bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van dit rapport.

Uitgangspunten

Uitgangspunten

Er wordt geen bodem-, grondwater- en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur zal, bij ontbreken van nadere informatie, worden aangenomen dat de bodem en grondwater schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.

Er wordt door de taxateur een beperkt titelonderzoek verricht. De taxateur zal zich bij het vaststellen van de waarde baseren op de in de laatste eigendomsakte genoemde erfdienstbaarheden en/of andere kwalitatieve verplichtingen of zakelijke rechten.

Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door ons gelezen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Wij taxeren uitsluitend de onroerende zaken. Eventuele proces gerelateerde installaties/voorzieningen, maken geen onderdeel uit van deze taxatie.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld.

Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.

Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie van de Complexwaarde gaan we uit van het volgende bijzondere uitgangspunt:

Dat de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk is. Uitgangspunt is dat één of meer ruimtelijke besluiten genomen worden die voorzien in de realisatie van de boogde bouwplannen. Uitgangspunt is dat deze ruimtelijke besluiten een onherroepelijk karakter hebben.

Bij de Gebruikswaarden worden geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd, anders dan volgen vanuit de jurisprudentie en het wettelijke kader. Hierbij is uitdrukkelijk geen rekening gehouden met verwachtingswaarde als gevolg van eventuele toekomstige ontwikkeling.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. Naast de complexwaarde wordt over de gebruikswaarden gecorrespondeerd.



Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: RT486823476

Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business

Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 0866030



Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: RT865463081

Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business

Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 0892340

Informatiebronnen

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever en op basis van informatie die wij verkrijgen uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ontvangen en geraadpleegde informatie inclusief een toelichting op de verificatie van de informatie.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Eigendom		
Akte van levering	Kadaster	We hebben de akte van levering opgevraagd bij het Kadaster.
Kadastrale informatie	Kadaster	We hebben de kadastrale informatie opgevraagd bij het Kadaster.
Erfpachtakte	-	Niet van toepassing
Objectinformatie		
Bouwtekeningen	-	Niet ontvangen.
Overzicht oppervlakten	Rho Adviseurs en publieke informatie	We hebben de oppervlakten voor het herontwikkelingsplan herleid uit de ontvangen overzichten (zie ‘overige informatie’). We hebben de oppervlakten van de bestaande bebouwing gebaseerd op BAG-Viewer van het Kadaster, openbare bronnen en satellietbeelden.
Meetstaat conform NEN2580	-	Niet ontvangen.
Duurzaamheid	ep-online.nl en zoekuwenergielabel.nl	We hebben de websites ep-online.nl en zoekuwenergielabel.nl geraadpleegd.
Bouwkosten	Calcsoft B.V.	De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Bouwkostenkompas (auteur: IGG Bointon de Groot bv).

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Huurinformatie		
Huurlijst met actuele huurinkomsten en expiratiedata	-	Niet ontvangen.
Huur- en/of pachtovereenkomsten en allonges	-	Niet ontvangen.
Milieuinformatie		
Bodemonderzoek	-	Niet ontvangen.
Milieuinventarisatie	-	Niet ontvangen.
Bodemloket	Bodemloket.nl en rapportagemodule van de provincie Noord-Brabant	Geraadpleegd.
Asbestinventarisatie	-	Niet ontvangen.
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	omgevingswet.overheid.nl	We hebben de website omgevingswet.overheid.nl geraadpleegd.
Marktinformatie		
Referentietransacties	Brainbay en Baken	Voor het vinden van referentietransactie is Brainbay geraadpleegd, een online database met kooptransacties van de NVM. Voor transacties van ruwe bouwgrond is de interne database van Baken geraadpleegd.
Overig		
Overige informatie	BAG-Viewer	We hebben de website bagviewer.kadaster.nl geraadpleegd.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Grondgebruikskaart WOP Gebiedsontwikkeling De Kemmer fase 1+2_20260233.002-A0-Fase 1+2	Rho Adviseurs	Wij hebben dit document geraadpleegd. Dit omvat onder andere het grondgebruik
Plankostenscan de Kemmer totaal_20260233.002	Rho Adviseurs	Wij hebben dit document geraadpleegd.
Exploitatieopzet De Kemmer	Rho Adviseurs	Wij hebben dit document geraadpleegd. Dit omvat onder andere het beoogd programma en de grondexploitatiekosten.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Informatie die door Baken B.V. wordt ontvangen na de rapportdatum van het definitieve rapport is niet verwerkt in deze taxatie.

Taxatierapport

Locatie

Oirschot is een plaats in de Noord-Brabant. De plaats is onderdeel van de gelijknamige gemeente Oirschot, welke naast Oirschot bestaat uit Spoordonk, Middelbeers, Oostelbeers en Westelbeers.

De gemeente telde op 1 januari 2026 ca. 20.000 inwoners. Oirschot is bereikbaar via de Rijkswegen A58 (Vlissingen - Best), A27 (Almere – Breda) en A16 (Rotterdam - Hazeldonk) en de provinciale weg N395. In Oirschot zijn er diverse regionale en lokale busverbindingen. De plaats beschikt niet over een treinstation en het dichtstbijzijnde station betreft Station Best, van waaruit treinverbindingen beschikbaar zijn richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg.

Afstanden van Oirschot tot andere grote steden zijn als volgt:

- Eindhoven: 15 kilometer;
- Tilburg: 20 kilometer;
- Den Bosch: 30 kilometer;
- Utrecht: 80 kilometer;
- Amsterdam: 115 kilometer.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

Situatie

Het object is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van de dorpskern van Oirschot. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door Wilhelminakanaal en aan de zuidzijde door de Eindhovensedijk. De oostzijde en westzijde van het plangebied worden respectievelijke begrensd door De Kriekampen en de Kempenweg met aan de overzijde de bestaande wijk Moorland.

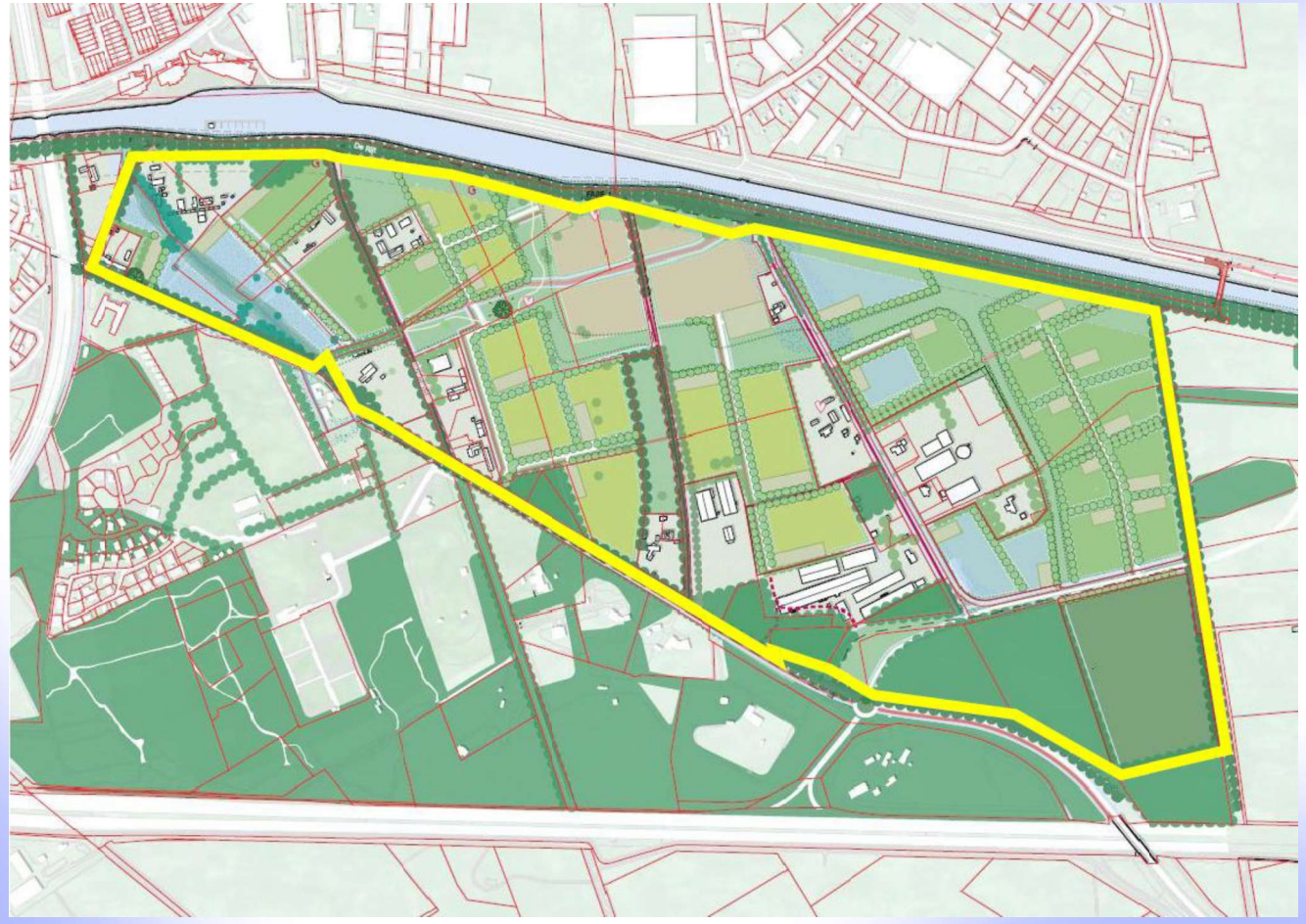
De directe omgeving van het onderhavige object kenmerkt zich voornamelijk door agrarische gronden met (bedrijfs)woningen en groen. In de omgeving bevinden zich tevens diverse sport en recreatievoorzieningen, een school en een vakantiepark.

Het object is gelegen op circa 2 kilometer van de op- en afrit van de A58 (Vlissingen - Best), welke voorziet in een verbinding tussen o.a. Tilburg en Eindhoven. Aan de Kempenweg bevindt zich een busopstapplaats welke het object verbindt met Station Best. Derhalve zijn wij van mening dat het object goed bereikbaar is met eigen vervoer en redelijk met openbaar vervoer.

Object

Huidige situatie

Het plangebied van de Kemmer is weergegeven op de onderstaande illustratie en heeft een totale oppervlakte van 596.280 m^2.



Bron: Rho Adviseurs

Op basis van de grondgebruikskaart opgesteld door Rho Adviseurs blijft 143.016 m² gehandhaafd. Dit betreffen onder andere de reeds aanwezige (bedrijfs)woningen welke worden omgezet naar burgerwoningen. Het getaxeerde object betreft derhalve een bruto plangebied van 453.264 m² welke momenteel met name een agrarisch karakter heeft.

In het plangebied bevinden zich daarnaast de volgende objecten:

De Rijt 1, Oirschot

Dit betreft een driehoekig perceel van 11.020 m² wat deels is verhard en in gebruik is als camperplaats. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. Het overige deel van het perceel is bestemd voor agrarisch.

Eindhovensedijk 31, Oirschot

Dit betreft een perceel van 13.430 m² wat is bestemd voor agrarisch met de functieaanduiding bedrijfswoning. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 351 m² (BAG-Viewer). De bedrijfswoning op bijbehorend perceel van 2.009 m² valt buiten het plangebied en wordt omgezet naar burgerwoning. Op het perceel dat binnen het plangebied valt bevinden zich twee opstallen van 866 en 867 m² BVO op basis van een inmeting middels Cyclomedia en welke zijn gerealiseerd in respectievelijk 1990 en 1983 (BAG-Viewer). Wij begrijpen dat de opstallen in gebruik zijn voor het stallen van caravans en als showroom voor keukens. Rho Adviseurs heeft ons bevestigd dat het huidig gebruik in strijd is met het vigerende omgevingsplan.

Nabij Hoeven 5, Oirschot

Dit betreft een perceel van 16.439 m² wat is bestemd voor agrarisch met de functieaanduiding bedrijfswoning waarbij maximaal 2 eenheden zijn toegestaan en reeds zijn gerealiseerd op naastgelegen percelen aangeduid als de Hoeven 5 en 5a. De bedrijfswoningen vallen buiten het plangebied en worden omgezet naar burgerwoning.

Op het perceel dat binnen het plangebied valt bevinden zich drie opstallen van 1.069, 698 en 633 m² BVO op basis van een inmeting middels Cyclomedia en welke zijn gerealiseerd in respectievelijk 2000, 2009 en 1998 (BAG-Viewer). Wij begrijpen dat de opstallen in gebruik zijn als onderdeel van de naastgelegen bomenkwekerij.

Nabij Kriekampen 1, Oirschot

Dit betreft een perceel van 33.438 m² wat is bestemd voor agrarisch met de functieaanduiding bedrijfswoning welke reeds is gerealiseerd op naastgelegen percelen aangeduid als de Kriekampen 1. De bedrijfswoning en het bijbehorende perceel van 3.102 m² valt buiten het plangebied en worden omgezet naar burgerwoning.

Op het perceel dat binnen het plangebied valt bevinden zich twee opstallen van 758 en 966 m^2 BVO op basis van een inmeting middels Cyclomedia en welke zijn gerealiseerd in 1980 (BAG-Viewer). Wij begrijpen dat de opstallen in gebruik zijn als onderdeel van de naastgelegen kwekerij.

Beoogde ontwikkeling

"De Kemmer" betreft een beoogde woningbouwontwikkeling ten zuidoosten van de dorpskern van Oirschot. In de taxatie is het uitgangspunt de herontwikkeling naar een woonprogramma bestaande uit verschillende typen woningen, voorzieningen en bijhorende parkeergelegenheid. Zie Voorgenomen ontwikkeling voor een nadere toelichting op het project.

Foto’s van het object zijn bijgevoegd in Bijlage B.

Duurzaamheid

Voor wat betreft het ontwikkelingsprogramma hebben wij als uitgangspunt genomen dat de te realiseren woningen van moderne kwaliteit zijn en voldoen aan de laatste standaarden voor wat betreft duurzaamheid, o.a. gasloos en BENG (Besluit bouwwerken leefomgeving). Wij hebben hier rekening mee gehouden in het bepalen van de verwachte opbrengsten en kosten.

Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik

Het plangebied heeft momenteel een agrarisch karakter met enkele opstallen. De Gemeente Oirschot is voornemens het gebied te herontwikkelen tot een woongebied met ondergeschikte voorzieningen.

Baken acht, op basis van de huidige status van de planvorming, inclusief de omgevingsvie, en de actieve houding van de Gemeente Oirschot, het zeer aannemelijk dat wijzigingen in bestemming naar wonen wordt geaccommodeerd. Tevens is er in de woningmarktregio Zuidoost-Noord-Brabant, waarvan Oirschot onderdeel is een aanhoudend tekort aan woningen.

Op basis van een globale toets van de voorgenomen ontwikkeling met vergelijkbare regionale gebiedsontwikkelingen en de lokale en regionale ambities, beoordelen we het programma van de voorgenomen ontwikkeling als realistisch en haalbaar en derhalve achten wij een herontwikkeling naar wonen als hoogste en beste gebruik.

In de taxatie is de Complexwaarde in kaart gebracht en hebben wij eveneens inzicht gegeven in de Gebruikswaarden voor agrarische doeleinden in de regio. Op basis van deze referenties zijn wij van mening dat de Complexwaarde evident hoger is dan Gebruikswaarde.

Installaties en Voorzieningen

Huidige staat

Wij hebben vernomen dat het object beschikt over alle hoofdvoorzieningen, zoals gas, water, riolering, elektriciteit en telefonie. Wij hebben geen van de voorzieningen getest.

Ontwikkeling

In de taxatie is als uitgangspunt genomen dat te realiseren woningen van moderne kwaliteit zijn en voldoen aan de laatste standaarden voor wat betreft duurzaamheid. Wij hebben hier rekening mee gehouden in het bepalen van verwachte opbrengsten en kosten.

Oppervlakten

In de taxatie is het uitgangspunt de herontwikkeling naar een woonprogramma bestaande uit verschillende typen woningen, voorzieningen en bijhorende parkeergelegenheid. Wij zijn door Rho Adviseurs op 6 oktober 2026 voorzien van het beoogde programma met daarin de woningaantallen en typologieën alsmede een grondgebruikskaart d.d. 6 oktober 2026 welke aansluit bij het beoogde programma. Wij achten dit als een plausibel programma dat past binnen de omgeving en het gemeentelijke ambitieniveau. Het programma is in de onderstaande tabel samengevat.

Type woning	Segment	Aantal	Oppervlakte per woning (m² GO)	Oppervlakte per woning (m² BVO)
Appartementen	Sociaal	158	57,8	75,0
Rijwoning	Sociaal	202	72,0	100,0
Appartement	Middelduur - Laag	80	52,5	75,0
Rijwoning	Middelduur - Laag	100	50,4	70,0
Rijwoning	Middelduur - Midden	180	61,2	85,0
Appartement	Middelduur - Hoog	62	68,4	95,0
Rijwoning	Middelduur - Hoog	118	82,8	115,0
Rijwoning	Duur	104	112,5	150,0
2-onder-1 kap	Duur	196	150,0	200,0
Totaal		**520**		

Bron: Rho Adviseurs

Opmerking

- In het programma is ruimte opgenomen voor de realisatie van een school van ca. 2.500 m² BVO.

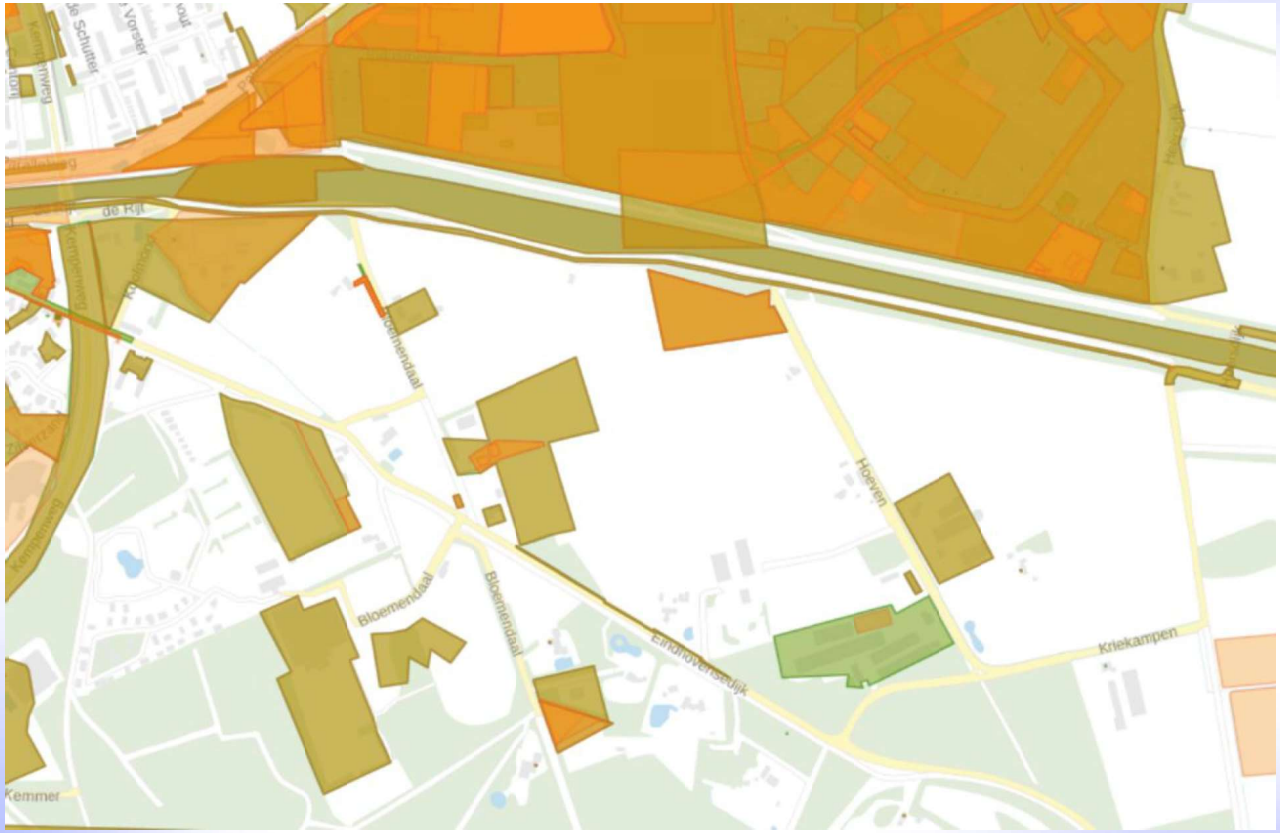
Staat van Onderhoud

Baken B.V. heeft geen structureel onderzoek uitgevoerd of installaties getest. Er is aan ons geen onderzoeksrapportage geleverd door een ander bedrijf. Wij hebben alleen voor taxatiedoeleinden een beperkte inspectie ondernomen.

Op basis van de externe inspectie beoordelen wij de algehele staat van onderhoud van de huidige bebouwing als redelijk tot goed.

Milieu-informatie

In het uitvoeren van deze opdracht hebben wij de website www.bodemloket.nl en de rapportagemodule van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd om de potentiële aanwezigheid van vervuiling voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen.



Bron: Bodemrapportage Noord-Brabant

De belangrijkste locaties die onderdeel zijn van het plangebied zijn hieronder samengevat.

Bloemendaal 2, Oirschot

	Status
Vervolgactie	Voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Verkennend onderzoek NEN

Hoeven 5, Oirschot

	Status
Vervolgactie	Wbb uitvoeren OO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	-
Laatst uitgevoerd onderzoek	Historisch onderzoek: Historisch onderzoek 29-04-1997

Eindhovensedijk 25, Oirschot

	Status
Vervolgactie	-
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Verkennend onderzoek NEN 5740 27-09-2024

Camperplaats, Hoeven, Oirschot

	Status
Vervolgactie	Uitvoeren NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Oriënterend bodemonderzoek: 18-01-1999

Wij zijn niet op de hoogte van de situatie aangaande de grond en hebben wij geen informatie kunnen inzien waarin een volledig beeld wordt geschetst van de (sanerings)situatie en de mogelijke kosten die nog gemaakt moeten worden in het gebied. Wij adviseren in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de milieustatus van het getaxeerde te actualiseren voor zekerheid omtrent de afwezigheid van verontreiniging en mogelijke saneringskosten. Samenvattend, hebben wij geen milieurisicofactoren geïdentificeerd die naar onze mening een materiële impact hebben op waarde. Baken B.V. geeft desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.

Stikstof

De Raad van State heeft in mei 2019 uitspraak gedaan inzake de regeling Programma Aanpak Stikstof (PAS). Als gevolg hiervan zijn onder meer bouwprojecten stil komen te liggen en ook zijn er verstrekkende gevolgen voor mobiliteit en de landbouw. Deze uitspraak kan dan ook gevolgen hebben voor individuele bouwprojecten. In november 2019 heeft het kabinet maatregelen aangekondigd die de uitstoot van stikstof moeten verlagen en daarmee ruimte geeft voor (woning)bouw en infrastructuur. In november 2022 is door de Raad van State geconstateerd dat deze maatregelen (onder meer een bouwvrijstelling stikstof) niet voldoen aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Het blijft wel mogelijk om per project onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof.

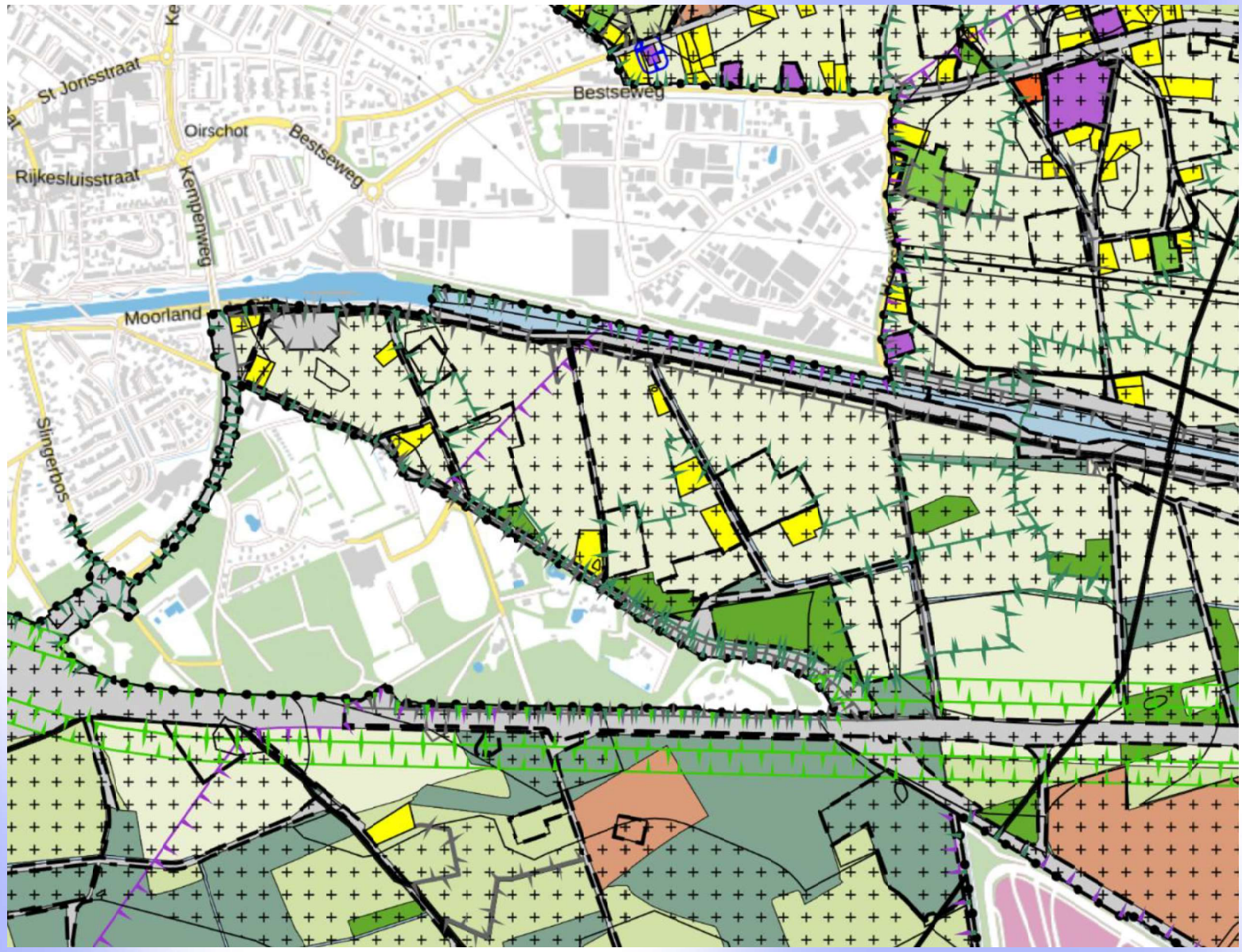
Ten aanzien van het getaxeerde object zijn wij niet geïnformeerd over, noch hebben wij inzage in, de mogelijke gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling. Wij zijn er daarom vanuit gegaan dat de stikstofproblematiek geen negatief effect heeft op de ontwikkelingsmogelijkheid en daarmee de waarde van het object. Indien blijkt dat er wel een effect is op het getaxeerde behouden wij ons het recht voor de waarde dienovereenkomstig aan te passen.

Bestemmingsinformatie

We hebben de website www.omgevingswet.overheid.nl geraadpleegd voor het verkrijgen van bestemmingsinformatie om bestemmingsinformatie op te vragen. Wij nemen aan dat de informatie op www.omgevingswet.overheid.nl correct en volledig is.

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

Het object valt onder het bestemmingsplan ‘Buitengebied fase II 2013’’dat is vastgesteld door de Gemeente Oirschot op 18 juni 2013 en onherroepelijk is. Het object is bestemd voor ‘Agrarisch’ (in lichtgroen), ‘Bos’ (in groen), ‘Natuur’, ‘Verkeer’ en ‘Wonen’, hetgeen is weergegeven op de onderstaande plankaart.



Bron: Omgevingsloket

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderij, geiten- en schapenhouderij en glastuinbouw, met dien verstande dat veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan op locaties waar:

1. op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan een veehouderij planologisch legaal aanwezig is; dan wel
2. een veehouderij mag worden gevestigd krachtens een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning voor planologisch gebruik;

b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens de uitoefening van een intensief veehouderijbedrijf; uitgezonderd een geiten- en schapenhouderij;

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en schapenhouderij' tevens de uitoefening van een geiten- en/of schapenhouderij;

d. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf;

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- educatieve viskwekerij' tevens een educatieve viskwekerij;

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' tevens een paardenbak;

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschapsbeheer' tevens voor landschapsbeheer;

h. bedrijfsmatige nevenactiviteiten als genoemd in bijlage 3 'Nevenactiviteiten' bij deze regels;

i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning;

j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – toeristenpoort' tevens een toeristenpoort;

k. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' tevens een speelvoorziening in de vorm van een openbare fietscrossbaan en een openbare speeltuin;

l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' tevens een veldschuur;

m. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' tevens een kampeerterrein;

n. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij' tevens een groepsaccommodatie;

o. aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten;

p. openbare nutsvoorzieningen;

q. extensief recreatief medegebruik;
r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
s. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
t. tuinen en erven;
u. landschappelijke inpassing;

alsmede voor:

v. het behoud van de cultuurhistorische bebouwing conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden'.

De voor ‘Bos’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos en bebossing;
b. behoud van bosgroeiplaats;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden van beboste gronden en verspreide houtopstanden;
d. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van beboste gronden en verspreide houtopstanden;
e. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
f. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' een speelvoorziening in de vorm van een speelweide;
g. ter plaatse van de aanuiding 'specifieke vorm van bos - beheergebouw' een beheergebouw ten behoeve van bosonderhoud en -beheer;
h. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. houtproductie;
k. extensief recreatief medegebruik;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor ‘Natuur’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden van beboste gronden en niet-beboste gronden en heidevelden;
b. geïntegreerd bosbeheer;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waardevol gebied' de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden;
e. ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein' tevens een motorcrossterrein;
f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens een parkeerterrein;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurbegraafplaats' tevens een natuurbegraafplaats;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- beheergebouw' tevens een beheergebouw;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - paardenstal' tevens een paardenstal met uitloopgebied;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' tevens een veldschuur;
k. agrarisch medegebruik in de vorm van natuurbeheer;
l. extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
m. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
n. openbare nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

o. behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waar ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied', het beleid is gericht op behoud en versterking van het parkachtig bos (landschapsstijl), verhoogd aangeplante beukengroepen, lanenpatronen, singels en wildwallen rond akkercomplexen, een en ander als onderdeel van het cultuurhistorisch waardevolle landgoed Baest.

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hoofdverkeersweg' hoofdverkeerswegen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - interlokale weg' interlokale wegen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingsweg' ontsluitingswegen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverharde weg' onverharde wegen;
f. voet- en fietspaden;
g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens een parkeerterrein;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gevarenzone munitieopslagplaats b' tevens een munitieopslagplaats b;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gevarenzone munitieopslagplaats c' tevens een munitieopslagplaats c;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

l. het behoud van de landschapswaarden en aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding, 'reliëf', 'akkercomplex 1', 'akkercomplex 2' en 'waardevol landschapselement';
m. het behoud van onverharde wegen en paden.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' voor opslag binnen de bestaande gebouwen, met uitzondering van de opslag van (brand)gevaarlijke materialen;

c. ter plaatse van de aanduiding 'naschoolse opvang' voor naschoolse opvang;

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beheergebouw' tevens voor landschapsbeheer in de vorm van een beheergebouw;

e. de nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 3 'Nevenactiviteiten' bij deze regels;

f. tuinen en erven;

g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

h. het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;

i. het behoud van cultuurhistorische bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden'.

Opmerkingen

- Het plangebied is bestemd met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. De voor ‘Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.
- Het plangebied is bestemd met de dubbelbestemming ‘Leiding’. De voor ‘Leiding’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
  - een ondergrondse brandstofleiding met de hartleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - brandstof';
  - een ondergrondse gasleiding, met een diameter van maximaal 42 inch en een druk van maximaal 66,2 bar, met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
  - een ondergrondse rioolleiding met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - riool;
  - een ondergrondse PRB-transportleiding met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - PRB';
  - een ondergrondse waterleiding met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - water.

- Een deel van het plangebied is aangeduid met de gebiedsaanduiding ‘Luchtvaartverkeerzone’. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de vliegverkeersveiligheid binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) en het voorkomen van verstoringen binnen het verstoringsgebied rondom de start- en landingsbaan (Instrument Landing System; ILS).
- Een deel van het plangebied is aangeduid met de functieaanduidingen ‘Bedrijfswoning’, ‘specifieke vorm van verkeer - onverharde weg’, ‘specifieke vorm van verkeer - ontsluitingsweg’.
- Er is een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een camperplaats op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Oirschot D 5143. De omgevingsvergunning is onherroepelijk.
- De locatie kadastraal bekend als Oirschot N 419 is deels in gebruik zijn voor het stallen van caravans en als showroom voor keukens. Rho Adviseurs heeft ons bevestigd dat het huidig gebruik in strijd is met het vigerende omgevingsplan.

Ten aanzien van de ontwikkeling ‘De Kemmer’ is er juridisch planologisch nog geen mogelijkheid tot realisatie. In het bepalen van de complexwaarde hebben wij het bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat het bestemmingsplan is aangepast aan de kaders van de beoogde ontwikkeling en dat alle vergunningen zijn verleend en onherroepelijk zijn. Juridisch planologisch zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Eigendom

In het uitvoeren van de taxatie zijn we door de Rho Adviseurs, de adviseur van de Gemeente Oirschot, voorzien van een overzichtskaart van het project ‘De Kemmer’ alsmede een overzicht van de bijbehorende percelen.

Wij zijn geïnformeerd dat het plangebied de volgende percelen en oppervlakten omvat:

Fase 1

Gemeente	Sectie en Nummer	Kadastrale oppervlakte geheel perceel (in m^2)	Oppervlakte binnen exploitatiegebied (in m^2)	Eigendom
Oirschot	D 4803	14.690	14.690	[redacted]
Oirschot	D 5143	11.020	11.020	
Oirschot	D 3624	7.075	7.075	
Oirschot	D 5342 (gedeeltelijk)	15.135	21.990	
Oirschot	D 4780 (gedeeltelijk)	1.314	4.450	
Oirschot	D 2108	8.280	8.280	
Oirschot	D 4779	3.880	3.880	
Oirschot	D 4774	10.529	10.529	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 4778	8.367	8.367	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 5682	15.075	15.075	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 5517	6.330	6.330	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 4802	11.605	11.605	[redacted]
Oirschot	D 2873	2.645	2.645	
Oirschot	N 338	255	255	

Gemeente	Sectie en Nummer	Kadastrale oppervlakte geheel perceel (in m^2)	Oppervlakte binnen exploitatiegebied (in m^2)	Eigendom
Oirschot	D 5522	10.455	10.455	[redacted]
Oirschot	D 5516	11.705	11.705	
Oirschot	D 4781	12.636	12.636	
Oirschot	D 4804	14.800	14.800	
TOTAAL		**165.796**	**175.787**	

Bron: Kadaster en Rho Adviseurs

De volgende percelen zijn in de huidige situatie openbaar gebied en blijven ook na herontwikkeling openbaar gebied:

Gemeente	Sectie en Nummer	Kadastrale oppervlakte geheel perceel (in m^2)	Oppervlakte binnen exploitatiegebied (in m^2)	Eigendom
Oirschot	D 5440 (gedeeltelijk)	735	16.500	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)
Oirschot	D 4782	790	790	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 4783 (gedeeltelijk)	2.797	4.500	Gemeente Oirschot
Oirschot	D 3067	3.965	3.965	Gemeente Oirschot
TOTAAL		**8.287**	**25.755**	

Bron: Kadaster en Rho Adviseurs

Fase 2

Gemeente	Sectie en Nummer	Kadastrale oppervlakte geheel perceel (in m²)	Oppervlakte binnen exploitatiegebied (in m²)	Eigendom
Oirschot	N 740 (gedeeltelijk)	33.438	33.438	[redacted]
Oirschot	N 511 (gedeeltelijk)	1.123	1.123	
Oirschot	N 419 (gedeeltelijk)	11.421	13.430	
Oirschot	N 128 (gedeeltelijk)	43.725	44.140	
Oirschot	N 420 (gedeeltelijk)	27.311	28.435	
Oirschot	N 514 (gedeeltelijk)	48.268	49.853	
Oirschot	N 731 (gedeeltelijk)	80.532	80.577	
Oirschot	N 724 (gedeeltelijk)	12.738	16.439	
Oirschot	N 732 (gedeeltelijk)	2.875	2.875	
TOTAAL		**261.431**	**270.310**	

Bron: Kadaster en Rho Adviseurs

De volgende percelen zijn in de huidige situatie openbaar gebied en blijven ook na herontwikkeling openbaar gebied:

Gemeente	Sectie en Nummer	Kadastrale oppervlakte geheel perceel (in m²)	Oppervlakte binnen exploitatiegebied (in m²)	Eigendom
Oirschot	N 730 (gedeeltelijk)	20.801	941	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)
Oirschot	N 130 (gedeeltelijk)	5.670	5.399	Gemeente Oirschot
Oirschot	N 342 (gedeeltelijk)	33.266	4.938	Gemeente Oirschot
Oirschot	N 135 (gedeeltelijk)	4.360	3.893	Gemeente Oirschot
Oirschot	N 131 (gedeeltelijk)	4.700	1.760	Waterschap De Dommel
Oirschot	N 136 (gedeeltelijk)	1.690	819	Waterschap De Dommel
TOTAAL		**17.750**	**70.487**	

Bron: Kadaster en Rho Adviseurs

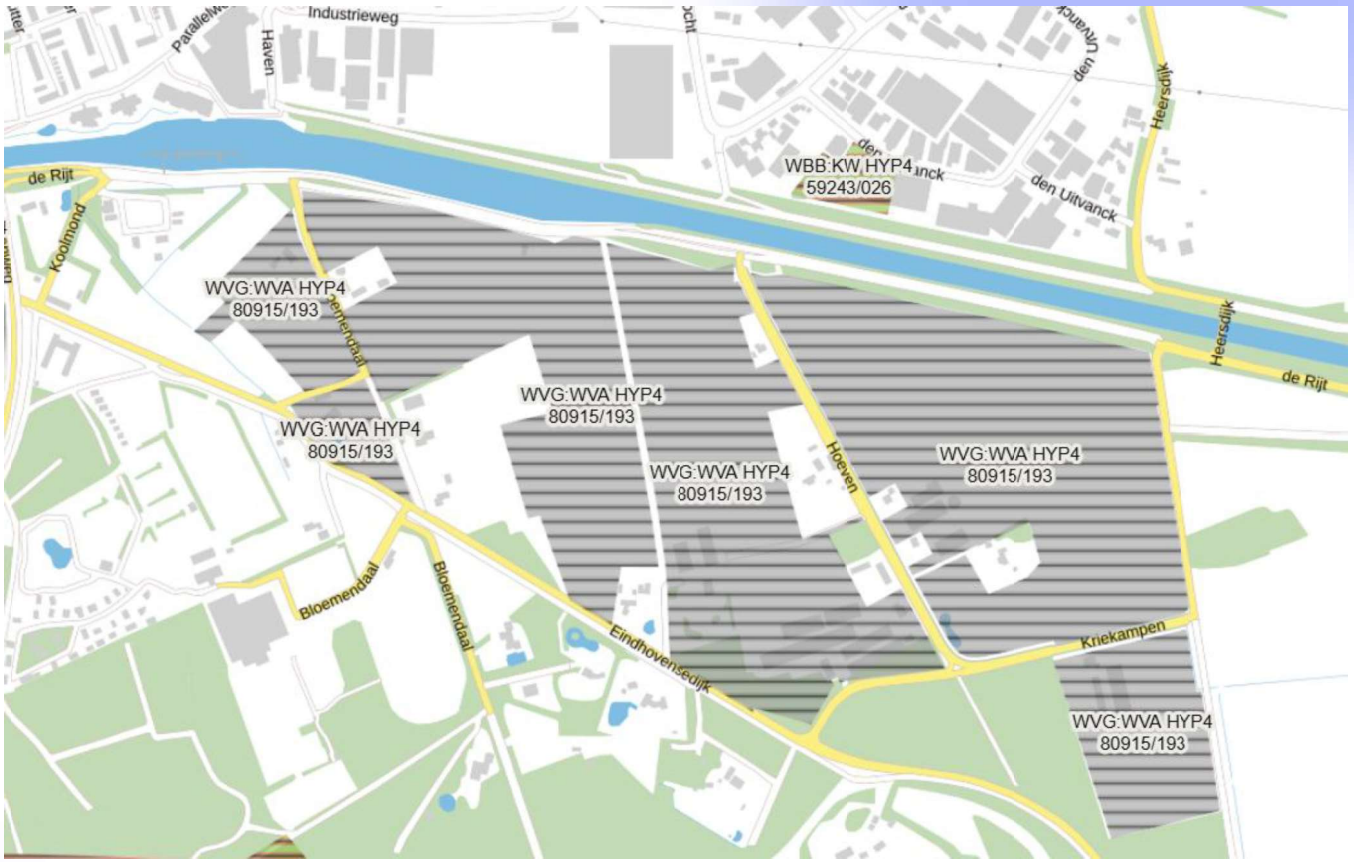
Samenvatting

In de onderstaande tabel is het ruimtegebruik samengevat:

Fase	Exploitatiegebied	Waarvan blijvend openbaar gebied
Fase 1	174.083	8.287
Fase 2	279.181	17.750
TOTAAL	**453.264**	**26.037**

Opmerkingen

- In het uitvoeren van deze taxatie heeft Baken de percelen getoetst op volledigheid middels een navraag bij het Kadaster. Op basis van deze toets concluderen wij dat de kadastrale oppervlakte zoals aangeleverd overeenkomt met de beschikbare informatie bij het Kadaster. Indien blijkt dat de opgevraagde informatie bij het Kadaster incorrect of onvolledig is dan behouden wij ons het recht voor de taxatie aan te passen.
- Op het perceel kadastraal bekend als Oirschot D 4774 in eigendom bij de Gemeente Oirschot is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van Brabant Water N.V.
- Op de percelen kadastraal bekend als Oirschot D 5440 en N 730 in eigendom bij De Staat (Infrastructuur en Waterstaat) is een recht van opstal gevestigd ten gunste van de Gemeente Oirschot. Het opstalrecht is eeuwigdurend en er is geen retributie verschuldigd.
- Blijkens de eigendomsinformatie afkomstig uit de openbare registers van het Kadaster is een voorkeursrecht gevestigd op de percelen die in bezit zijn bij natuurlijke personen c.q. alle percelen niet zijnde de percelen in eigendom bij de Gemeente Oirschot, de Staat, Waterschap De Dommel en Trebbe B.V. Een overzicht van de betreffende percelen is geïllustreerd op de onderstaande kaart van het Kadaster.



Bron: PDOK

- Wij hebben voor de betreffende percelen de akte van levering doorgenomen. In enkele gevallen heeft vond de levering plaats onder een ten behoeve van verkoper voorbehouden recht van pacht. Wij hebben geen inzicht gekregen in de huidige status van vigerende (pacht)overeenkomsten. In de taxatie hebben wij deze derhalve buiten beschouwing gelaten. Indien blijkt dat deze aanname incorrect of onvolledig is dan behouden wij ons het recht voor de taxatie aan te passen. Wij hebben, voor zover na te gaan, geen erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen aangetroffen die van waardebeperkende invloed op het getaxeerde.

- Wat betreft het openbaar gebied hebben wij een beperkte kadastrale recherche uitgevoerd. Wij hebben, voor zover na te gaan, geen erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen aangetroffen die van waardebeperkende invloed op het getaxeerde.
- In deze taxatie hebben wij als uitgangspunt genomen dat geen van de percelen is belast met erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen die een belemmering vormen voor de geplande gebieds- en opstalontwikkeling en derhalve geen substantiële invloed hebben op de Complexwaarde.

De eigendomsinformatie afkomstig uit de openbare registers van het Kadaster zijn in Bijlage C bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Tijdens de opname hebben we geconstateerd dat het onderhavige object deels in gebruik is. Echter, we hebben geen inzage gekregen in de eventuele huur- en/of pachtovereenkomsten en eventuele allonges, de actuele huur en/of pacht of een gedetailleerd financieel onderzoek van de huurders. Op basis van de ontvangen informatie en na raadpleging van openbare bronnen, kunnen we geen analyse van de huurinkomsten, expiratiedata, resterende huurtermijnen en kredietwaardigheid van de huurders geven. In de taxatie hebben wij het uitgangspunt gehanteerd dat de toekomstige herontwikkeling niet wordt belemmerd door instandhouding of afkoop van de huidige huur en/ of pachtovereenkomsten.

Beleidsmatig kader

Het getaxeerde ligt in Oirschot en is onderhevig aan de beleidskaders op onder andere gemeentelijk, provinciaal en regionaal niveau. In dit beleidsmatig kader passeren de relevante kwesties uit de beleidstukken in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van ‘De Kemmer’ de revue.

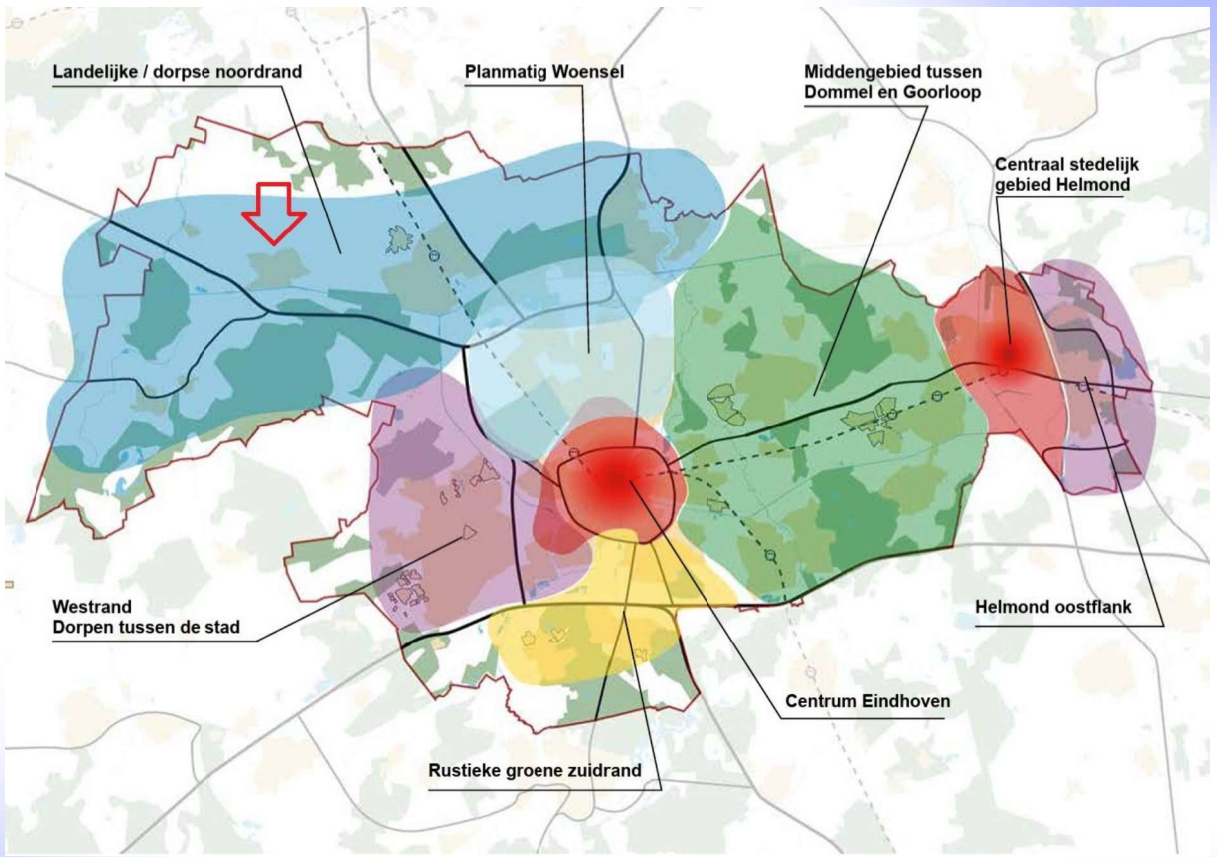
In de Brabantse omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant` hebben Provinciale Staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De bijhorende hoofdopgaven zijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Regionale woonvisie en woningafspraken Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

In 2019 is de visie op wonen voor het Stedelijk Gebied Eindhoven vastgesteld. Oirschot werkt samen met 8 andere gemeentes op het regionale woondossier. Eén van de doelstellingen is het realiseren van een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. De woningbouwproductie moet bovendien worden versneld, maar niet ten koste van de kwaliteit, aldus de woonvisie. De ambitie is er op regionaal niveau om vanaf 2018 tot aan 2028 elk jaar tenminste 2.500 woningen toe te voegen. Met de ontwikkeling van ‘De Kemmer’ draagt Oirschot bij aan de regionale woningbouwopgave en aan de realisatie van onderscheidende woonmilieus. In de zogenaamde woningbouwafspraken is initieel vastgelegd dat Oirschot de komende 10 jaar circa 400 woningen kan realiseren in het gebied ‘De Kemmer’.

Binnen onderstaand woningmarkt aquarel is Oirschot getypeerd als het onderscheidende landelijke/ dorpse noordrand woonmilieu.



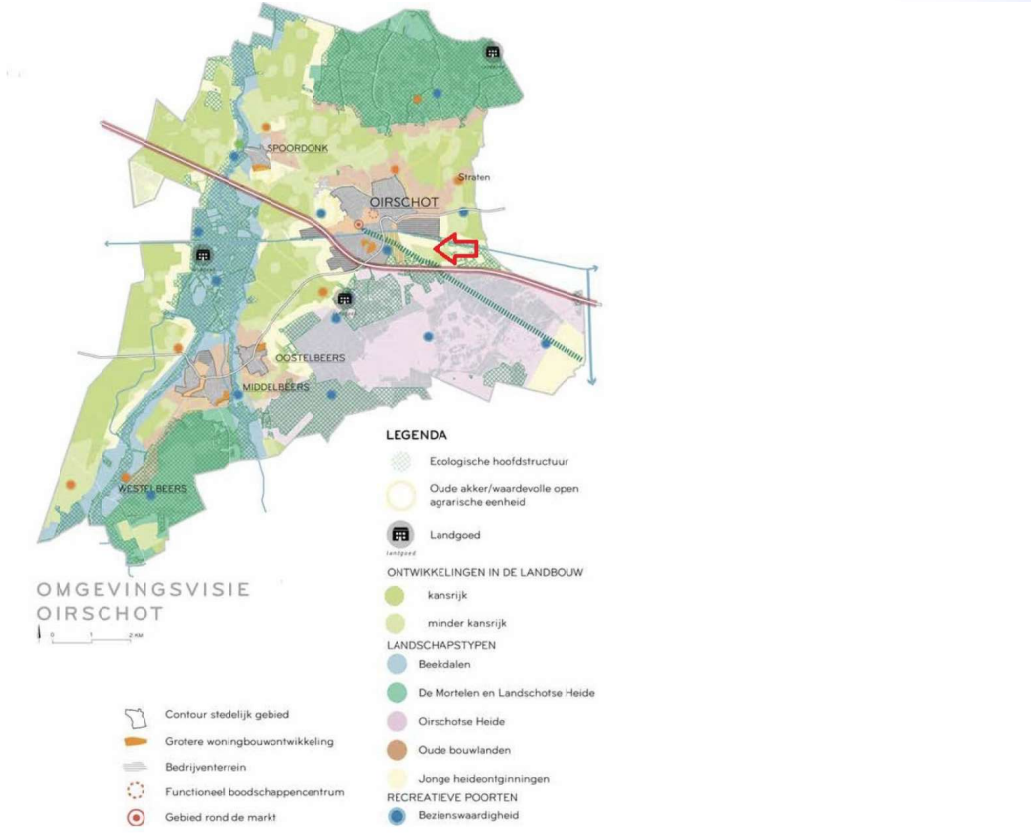
Bron: Bouwen aan de Toekomst Afsprakenkader Wonen SGE (2022)

Woondeal voor het Stedelijk Gebied Eindhoven (2019) en Woondeal Zuidoost-Brabant (2025)

In 2019 is een Woondeal voor het Stedelijk Gebied Eindhoven afgesproken voor een versnelling van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen. In de Woondeal Zuidoost-Brabant (2025) is voor Oirschot een bruto woningbouwopgave van 695 woningen tussen 2022 t/m 2030 aangegeven en inclusief project Beethoven een bruto woningbouwopgave van 955 woningen. De ambitie is er tot aan 2040 de bouw van 1.335 woningen te realiseren. Er wordt ingezet op het versneld realiseren van nieuwbouw met een focus op betaalbaar. Afgesproken is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is. ‘De Kemmer’ is één van de nieuwe grote uitbreidingslocatie voor wonen en betaalbaarheid speelt hierbij een belangrijke rol.

Omgevingsvisie Oirschot

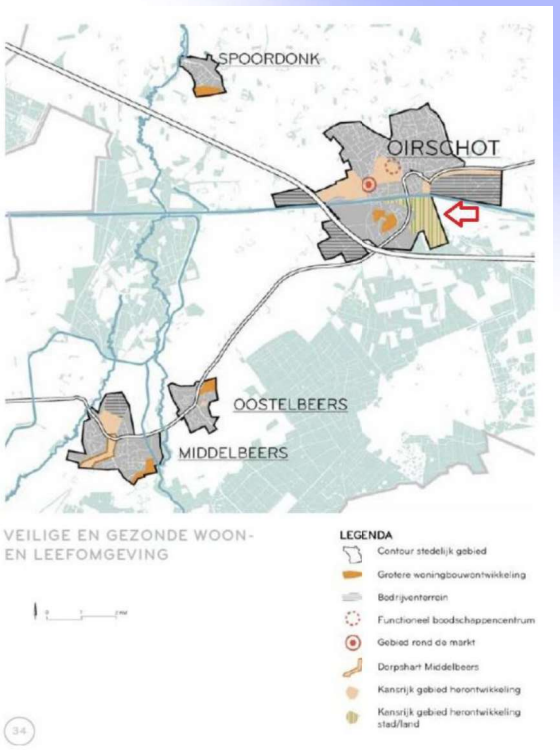
In de omgevingsvisie Oirschot (2026) staan 3 ambities centraal: een kwalitatieve groene omgeving, een gemeente die stuurt op samenhang met de omgeving en een zelfredzame samenleving.



Bron: Omgevingsvisie Oirschot (6 augustus 2026)

Een deel van ‘De Kemmer’ is in de Omgevingsvisie aangewezen als een locatie voor een duurzame woningbouwontwikkeling en als kansrijke locatie voor herontwikkeling stad/land (zie rode pijl in plankaarten hieronder).





Bron: Omgevingsvisie Oirschot (6 augustus 2026)

De Gebiedsvisie ‘De Kemmer’ is het richtinggevende ruimtelijke kader voor de ontwikkeling van ‘De Kemmer’. De ambitie is het realiseren van een uniek woonlandschap, waarbij het karakteristieke kamerlandschap de basis is voor gevarieerde en kleinschalige woonmilieus. De volgende 6 ambities zijn richtinggevend in de visie:

- Integrale ontwikkeling van ‘De Kemmer’ tot een uniek woonlandschap;
- ‘De Kemmer’ als een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier;
- Het versterken van het kamerlandschap als de basis voor de gebiedsontwikkeling;
- Gevarieerde en kleinschalige woonmilieus die geworteld zijn in het landschap;
- ‘De Kemmer’ ontwikkelt zich biobased;
- Stimuleren van wandelen, fietsen en ‘slimme’ mobiliteit.

Hieronder een impressie van het gebied na realisatie:



Bron: Gebiedsvisie De Kemmer (16 oktober 2023)

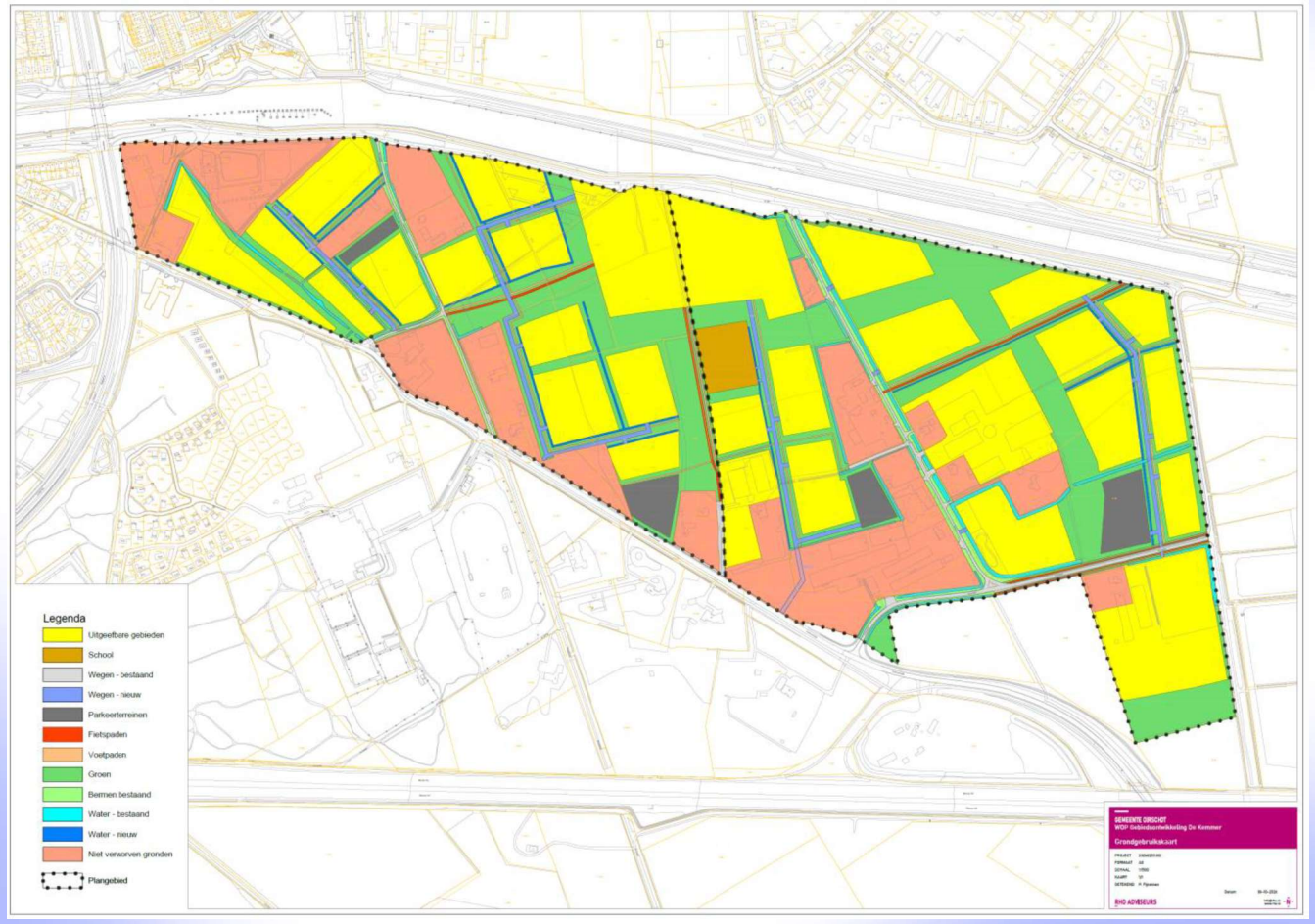
In de visie voor fase I wordt een woningaantal van 400 als richtinggevend genoemd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities uitgesproken in de verschillende beleidsdocumenten. Een eerste, concrete aansluiting is de kwantitatieve bijdrage van de voorgenomen ontwikkeling in ‘De Kemmer’ aan de regionale woningbouwopgave als beschreven in de Woondeals. Circa 1.200 woningen worden in ‘De Kemmer’ gerealiseerd in twee fases, hetgeen een significante bijdrage is aan de regionale woningbouwambities. In lijn met de beleidsambities is bovendien betaalbaarheid een belangrijk uitgangspunt in het voorgenomen woningprogramma. Verder vormt het bestaande kamerlandschap de basis voor de gebiedsontwikkeling en worden zo kleinschalige woonmilieus in het landschap gecreëerd. Dit sluit aan bij de regionale wens voor onderscheidende, lokale woonmilieus in plaats van uniforme woningbouw. Terugkoppelend naar de Brabantse Omgevingsvisie wordt bovendien bijgedragen aan het klimaatproof maken van Brabant door het gebruik van biobased materialen en de creatie van een fijnmaziger netwerk van wandel- en fietspaden voor meer duurzame mobiliteit. Al met al past naar onze mening de voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidsambities uitgesproken in de verschillende beleidsdocumenten. Opvallend is wel de beperkte aandacht voor ‘De Kemmer’ in de omgevingsvisie van Gemeente Oirschot uit 2026, gegeven de schaal ervan en impact op Oirschot.

Voorgenomen ontwikkeling

‘De Kemmer’ betreft een beoogde woningbouwontwikkeling ten zuidoosten van de dorpskern van Oirschot. In de taxatie is het uitgangspunt de herontwikkeling naar een woonprogramma bestaande uit verschillende typen woningen, voorzieningen en bijhorende parkeergelegenheid. Op de onderstaande illustratie is het grondgebruik weergegeven.



Bron: Rho Adviseurs

Wij zijn door Rho Adviseurs op 6 oktober 2026 voorzien van het beoogde programma met daarin de woningaantallen en typologieën. Het programma is in de onderstaande tabel samengevat.

Type woning	Segment	Aantal	Oppervlakte per woning (m^2 GO)	Oppervlakte per woning (m^2 BVO)
Appartementen	Sociaal	158	57,8	75,0
Rijwoning	Sociaal	202	72,0	100,0
Appartement	Middelduur - Laag	80	52,5	75,0
Rijwoning	Middelduur - Laag	100	50,4	70,0
Rijwoning	Middelduur - Midden	180	61,2	85,0
Appartement	Middelduur - Hoog	62	68,4	95,0
Rijwoning	Middelduur - Hoog	118	82,8	115,0
Rijwoning	Duur	104	112,5	150,0
2-onder-1 kap	Duur	196	150,0	200,0
Totaal		**520**		

Bron: Rho Adviseurs

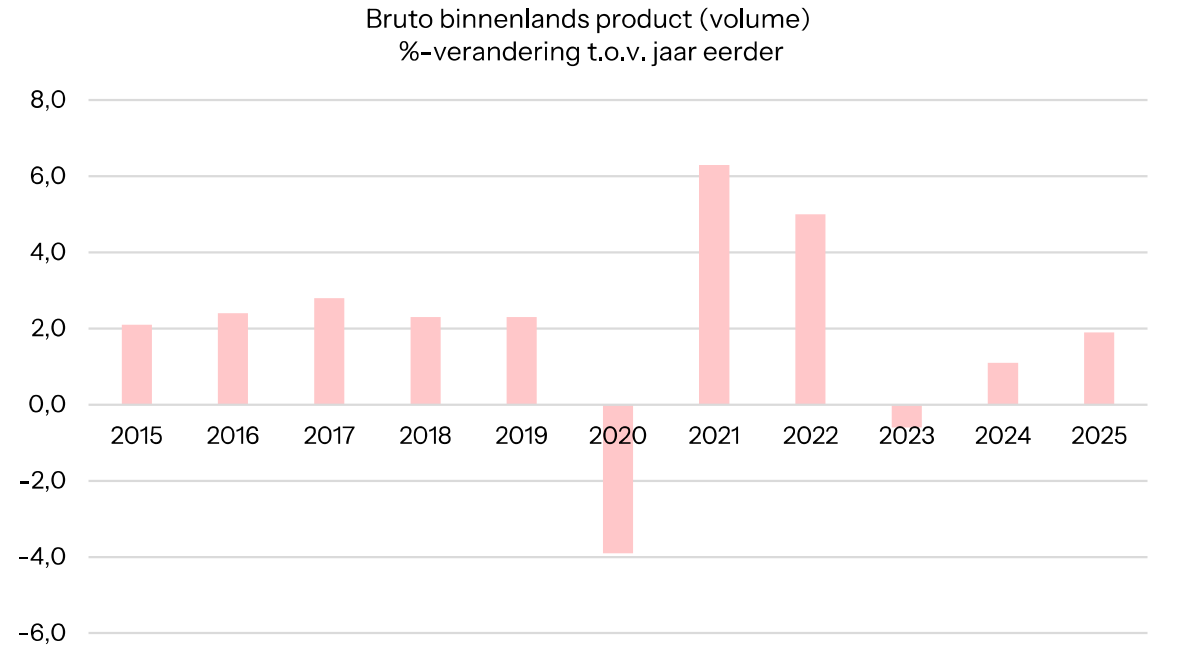
Opmerking

- In het programma is ruimte opgenomen voor de realisatie van een school van ca. 2.500 m^2 BVO.

Marktrapport

De Nederlandse economie

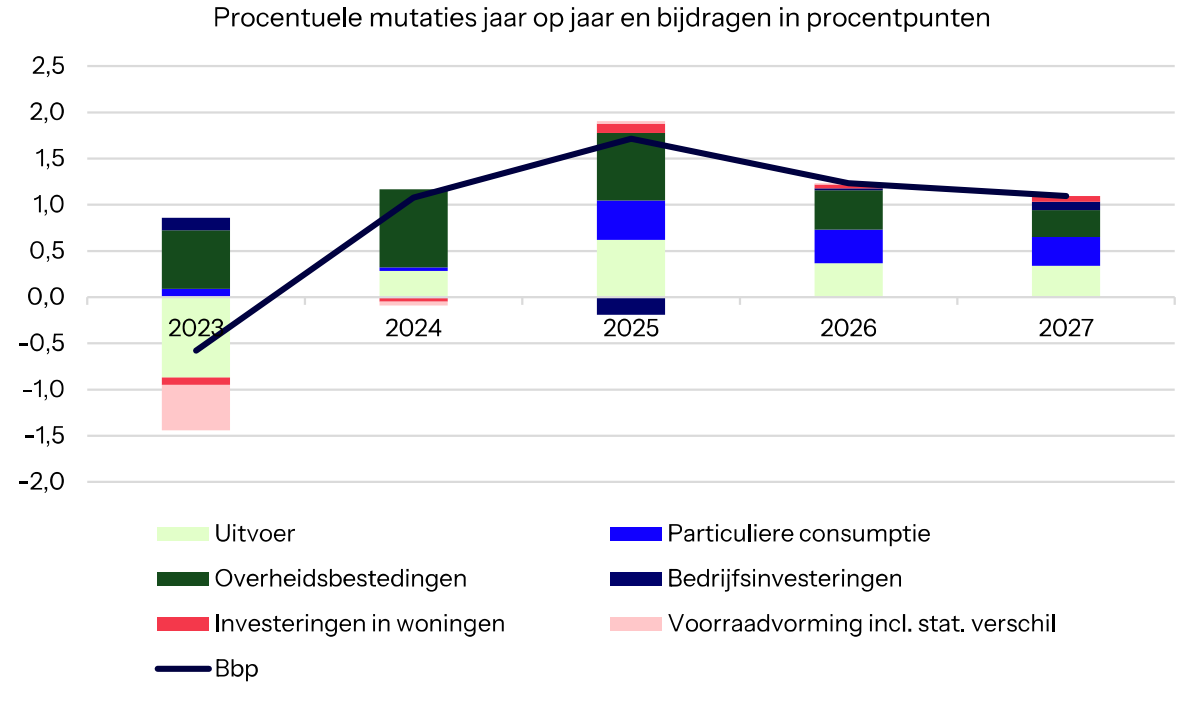
De economie groeide in het vierde kwartaal van 2025 met 1,8 procent ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024. Het bbp is vorig jaar met 1,7 procent gegroeid, aldus De Nederlandsche Bank (DNB). Dat is meer dan in 2024, toen de economie met 1,1 procent groeide. De gemiddelde groei in de afgelopen 30 jaar was ongeveer 2,0 procent per jaar. De uitvoer van goederen en diensten groeide met 2,6 procent. De stijging van de invoer was met 2,5 procent iets minder groot. Het handelssaldo droeg daardoor positief bij aan de groei in 2025. De consumptie door de overheid was 2,6 procent hoger, de consumptie door huishoudens 1,4 procent. De investeringen lagen 0,5 procent hoger dan in 2024. Van de bedrijfstakken leverden de industrie, de handel en de zorg en openbaar bestuur de grootste bijdrage aan de economische groei in 2025.



Bron: eigen bewerking van https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/bbp/economische-groei

Economische groei

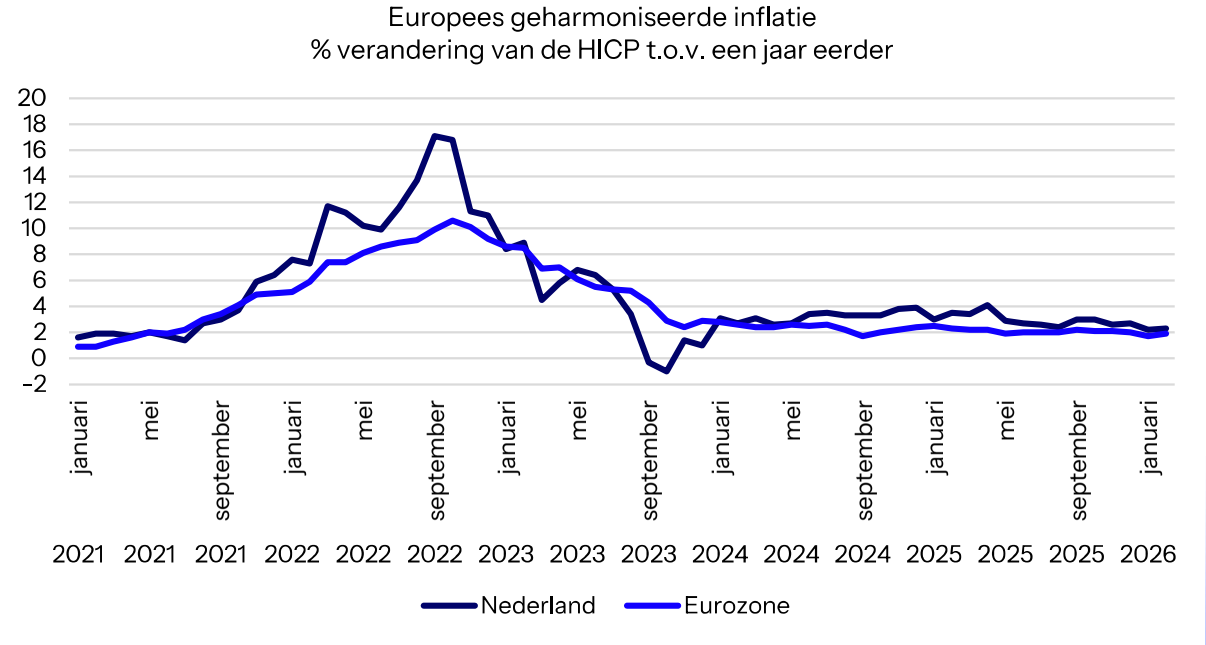
De groei van de Nederlandse economie is opmerkelijk hoog in een onzekere wereld, aldus de DNB in haar najaarsraming van 2025. Dat komt vooral door de overheidsbestedingen en de wereldhandel. De werkgelegenheid bij de overheid is sterker toegenomen dan verwacht. Daarmee dragen de overheidsbestedingen bij aan de hogere economische groei. De wereldhandelsgroei neemt toe, ondanks de hogere Amerikaanse handelstarieven. Daarvan heeft Nederlandse open economie geprofiteerd, zoals blijkt uit een toenemende uitvoer. De onzekerheid over het handelsbeleid blijft echter hoog. Ook geopolitieke spanningen brengen onzekerheid met zich mee. Na dit jaar valt de bbp-groei lager uit. In 2026 en 2027 voorzien het DNB dat de groei van het bbp minder wordt: 1,2% in 2026 en 1,1% in 2027. De onzekerheid werkt mogelijk vertraagd door in de economie, waardoor de impact nog niet helemaal leesbaar is in de statistieken. In het figuur hieronder zijn de individuele bijdragen aan de economische groei zichtbaar. Die van 2025, 2026 en 2027 betreffen ramingen.



Bron: eigen bewerking van cijferreeksen figuren DNB najaarsraming 2025

Inflatie eurozone stijgt

Consumentengoederen en -diensten in Nederland waren volgens de HICP in februari 2026 2,3 procent duurder dan in dezelfde maand vorig jaar. In januari was de inflatie volgens de HICP 2,2 procent. De inflatie in de eurozone steeg van 1,7 procent in januari naar 1,9 procent in februari, aldus het CBS. De inflatie in de eurozone was in februari 2026 lager dan in Nederland. De prijzen van energie waren in februari 2026 in de eurozone lager dan in februari vorig jaar, terwijl deze in Nederland gelijk bleven. Daarnaast was de prijsstijging bij diensten in februari in Nederland groter dan gemiddeld in de eurozone. Voor de EU als geheel geldt dat de kerninflatie – zonder de vaak sterk fluctuerende prijzen van energie en voedsel –al langere tijd daalt en de 2% nadert. Na de piek in 2022 geldt voor zowel de EU als Nederland dat de inflatie zich per heden dicht bij het lange termijn doel van 2% beweegt. De DNB verwacht dat de inflatie daalt naar 2,3% in 2027.



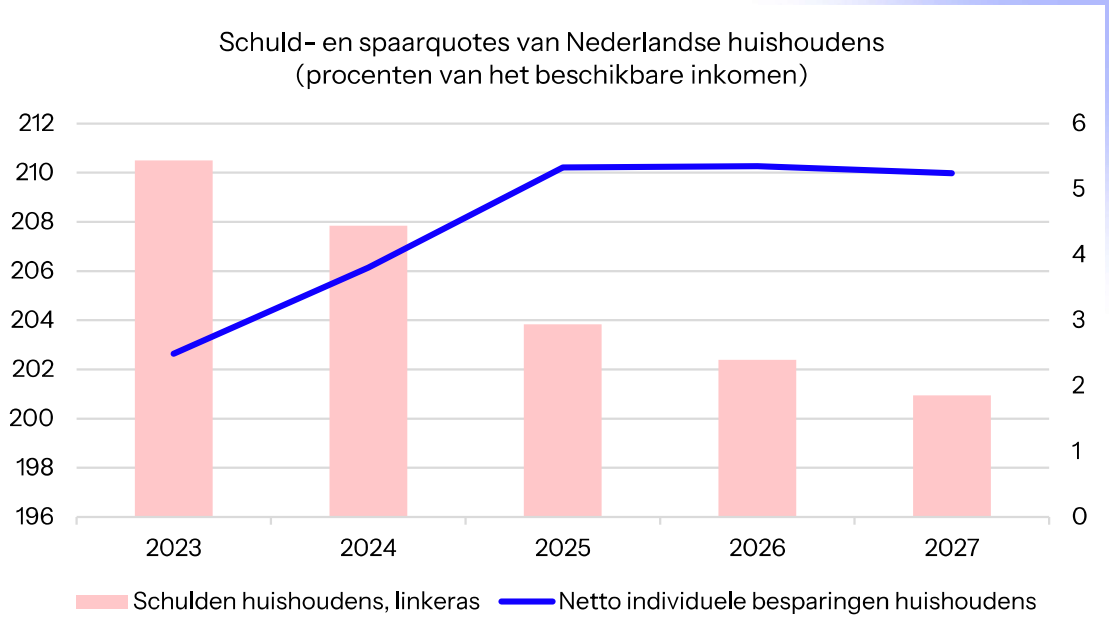
Bron: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/11/inflatie-ook-in-februari-2-4-procent

Bedrijfsinvesteringen

De onzekere economische omgeving in buiten- en binnenland speelt bedrijven parten. Zij hebben te maken met hogere handelstarieven en veranderende concurrentieverhoudingen op de wereldmarkt. Al langer kampen Nederlandse bedrijven met relatief hoge energie- en loonkosten. En hebben ze te maken met beleidsonzekerheid en knelpunten in Nederland door bijvoorbeeld stikstof, netcongestie en arbeidsmarktkrapte. Dat remt de bedrijfsinvesteringen. De groei daarvan is, na de krimp in 2025, ook volgend jaar laag, aldus de DNB. In een alternatief scenario laat de DNB zien dat afnemende onzekerheid, door de aanpak van knelpunten voor investeringen, tot een hogere groei leidt van investeringen en de economie.

Lonen en sparen

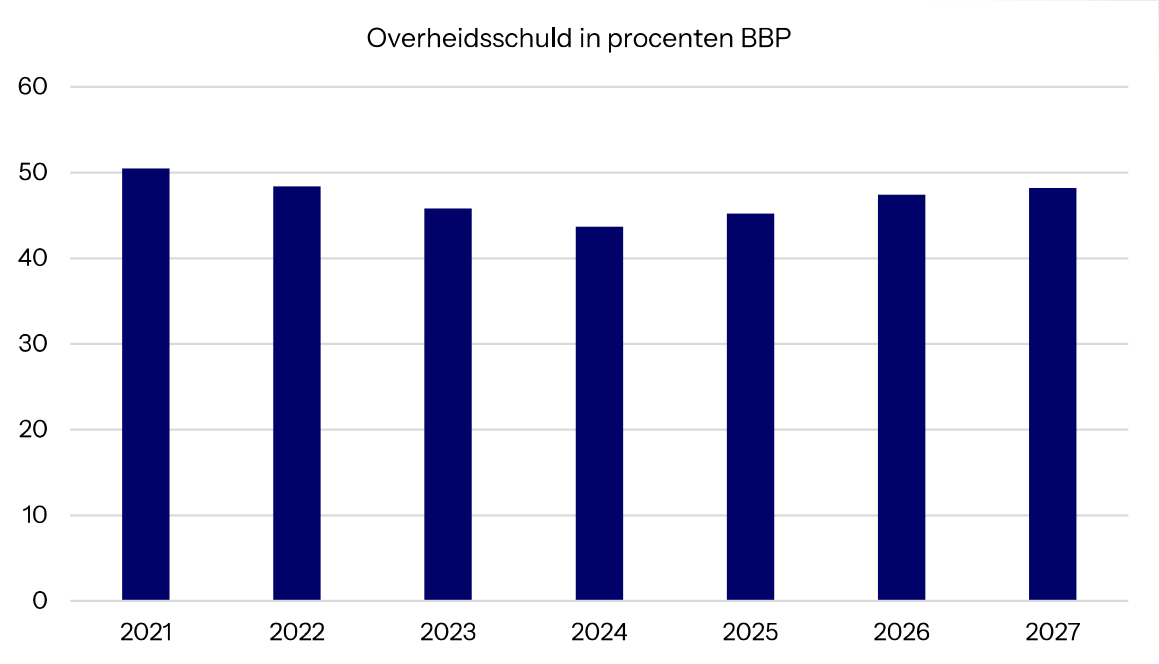
Huishoudens zien de loonstijging terug in de groei van hun reële inkomen. Dat neemt toe doordat de lonen gemiddeld genomen meer stijgen dan de inflatie. Die inkomensgroei ondersteunt de particuliere consumptiegroei. Tegelijkertijd blijven huishoudens de komende jaren flink sparen. Spaargeld wordt onder meer gebruikt om de hypotheek af te lossen of om een woning te kopen. De individuele spaarquote (vrijwillige besparingen als percentage van beschikbaar inkomen) stijgt in 2025 fors en blijft de jaren daarna boven de 5%.



Bron: eigen bewerking van cijferreeksen figuren DNB najaarsraming 2025

Overheidstekort schuurt tegen 3%-norm

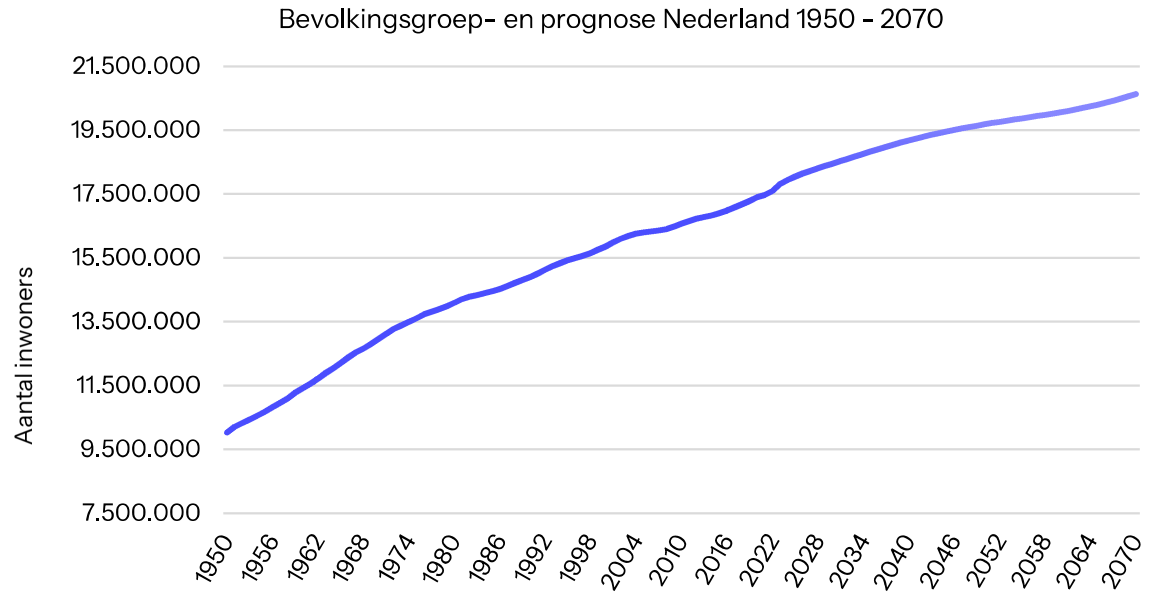
Overheidsbestedingen stimuleren de economische groei, maar vergroten ook de vraag naar arbeid en middelen, wat bijdraagt aan de inflatie. Het overheidstekort loopt in 2026 op naar 2,9%, net onder de Europese 3%-norm. Nieuwe uitgaven, waaronder overheidsinvesteringen, moeten structureel worden gedekt. Want op de langere termijn zullen door vergrijzing de uitgaven aan zorg en AOW toenemen, terwijl de inkomsten uit loonbelasting zullen dalen door minder werkenden, aldus de DNB.



Bron: eigen bewerking van cijferreeksen figuren DNB najaarsraming 2025

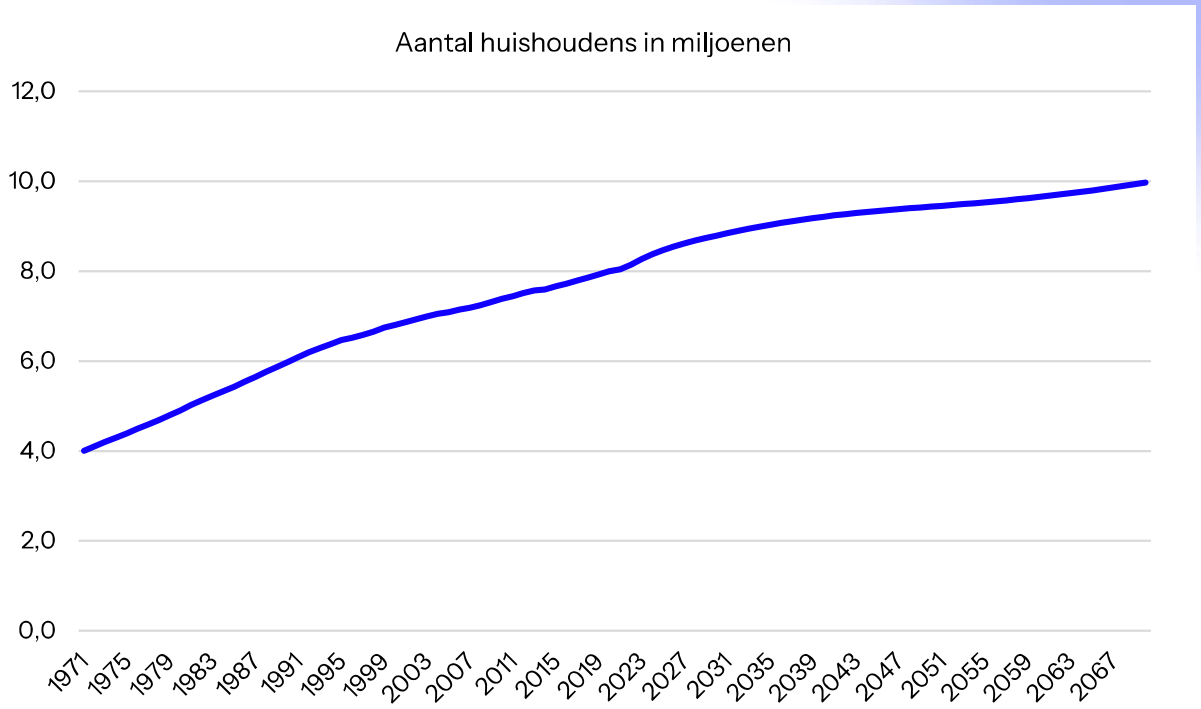
Demografie

Nederland telt op 11 maart 2026 circa 18,1 miljoen inwoners. Volgens een prognose van het CBS zal het aantal inwoners van Nederland de komende decennia blijven groeien. Het basisscenario gaat uit van circa 20,6 miljoen inwoners in 2070. De voornaamste factoren die impact zullen hebben op de bevolkingssamenstelling in de toekomst zijn de vergrijzing, waarbij het aandeel ouderen in de totale bevolking toeneemt, de ontgroening, waarbij het aandeel jongeren afneemt, migratiestromen en de aanhoudende groei van eenpersoonshuishoudens.



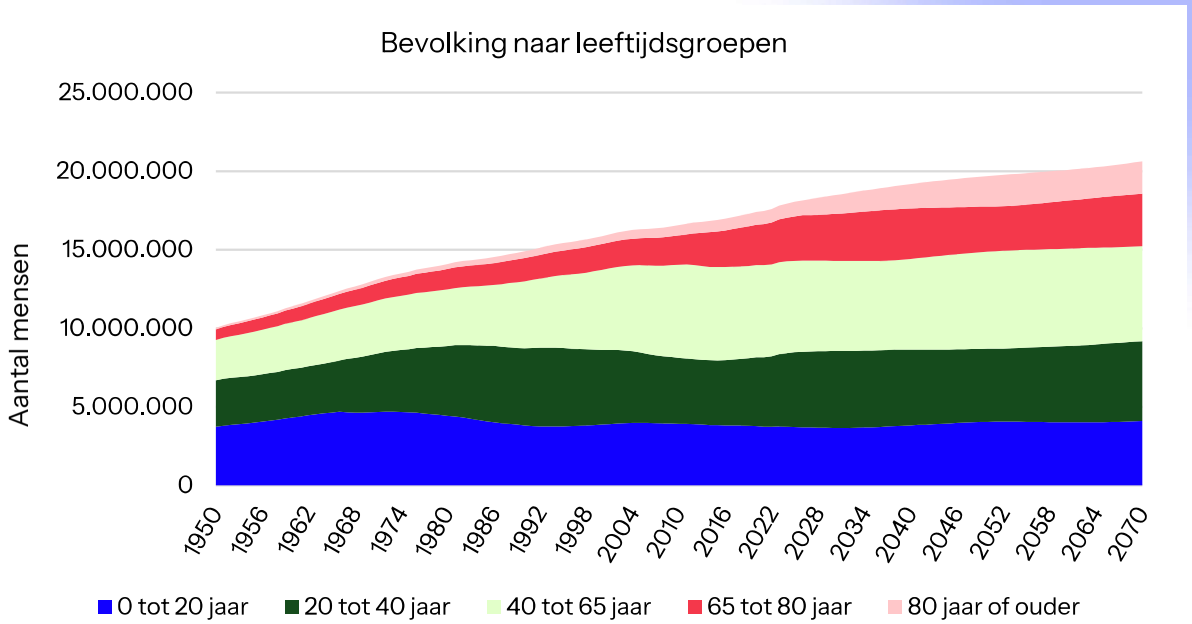
Bron: CBS, geraadpleegd viahttps://dashboards.cbs.nl/v5/dashboard_bevolkingsprognose/

Relevant voor de woningmarkt en de vraag naar woningen is dat het aantal huishoudens blijft doorstijgen.



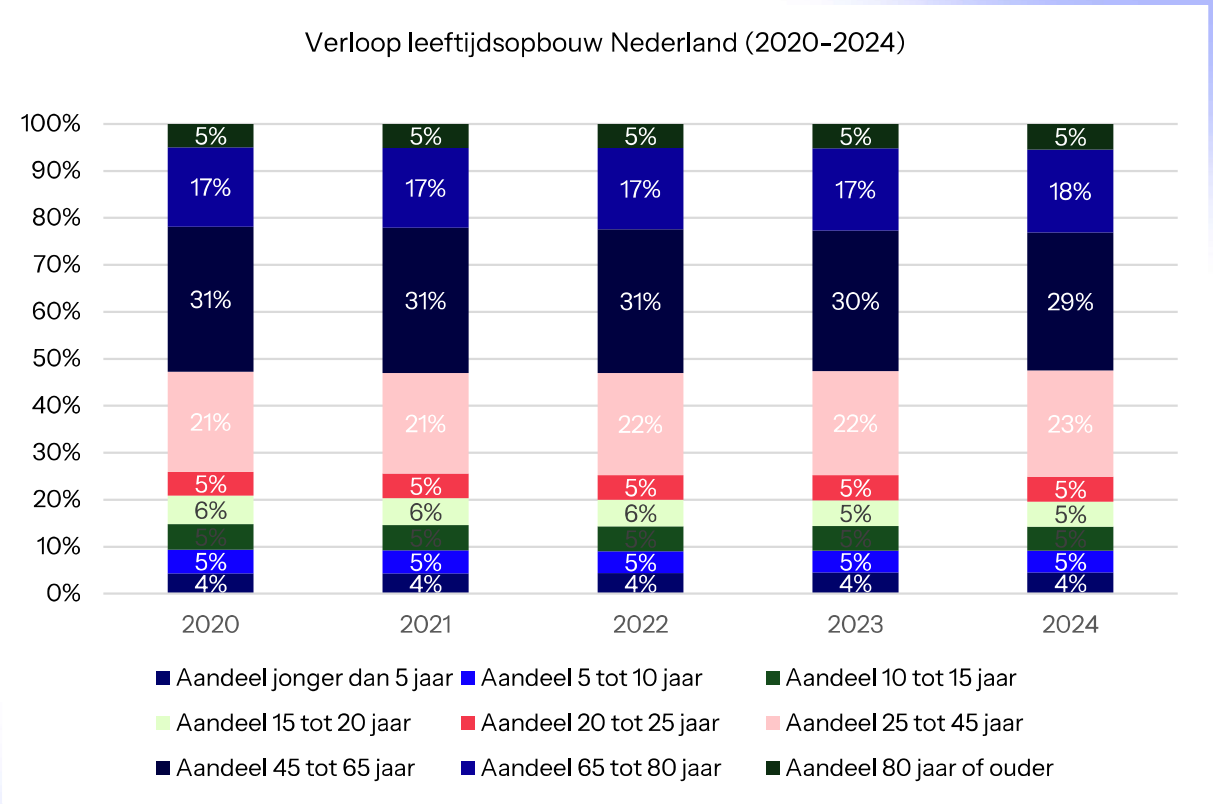
Bron: eigen bewerking van https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/woonsituatie/huishoudens-toekomst

In bovenstaande figuur geldt dat vanaf 2024 het aantal huishoudens een prognose betreft. In 2070 zullen er naar verwachting bijna 10 miljoen huishoudens zijn in Nederland.



Bron: CBS, geraadpleegd via https://dashboards.cbs.nl/v5/dashboard_bevolkingsprognose/

Naar verwachting zal in 2070 circa 26% van de totale bevolking 65 jaar en ouder zijn, waar dat in 2024 nog circa 23% is.



Bron: CBS/statline

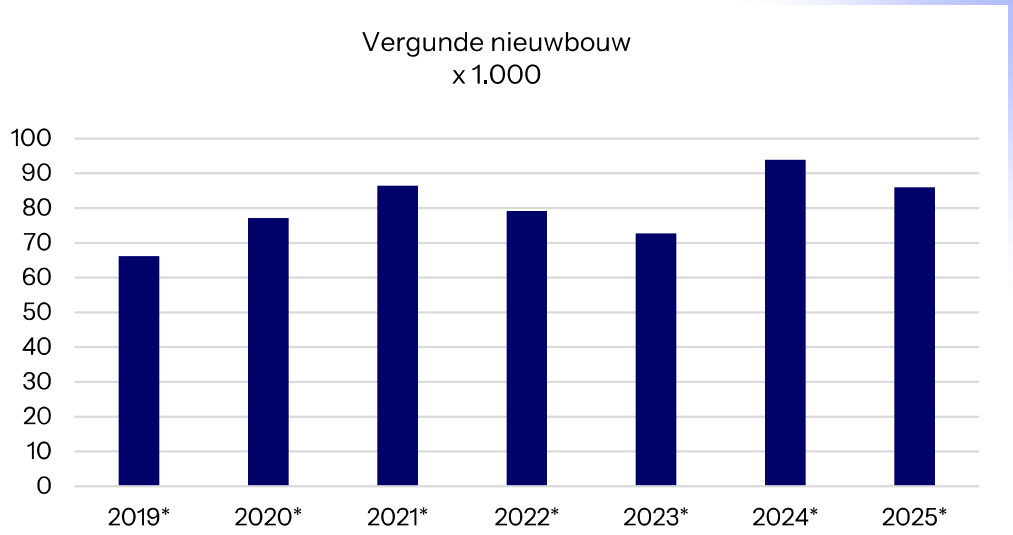
Woningvoorraad

De Nederlandse woningvoorraad bestond per 31 december 2025 uit circa 8,27 miljoen woningen. Circa 57,5% van de totale voorraad bestaat uit koopwoningen. Het restant is verdeeld over huurwoningen in bezit bij woningcorporaties (28,2%) en huurwoningen in bezit bij overige verhuurders (14,3%), waaronder particulieren, en een nihil percentage onbekend.



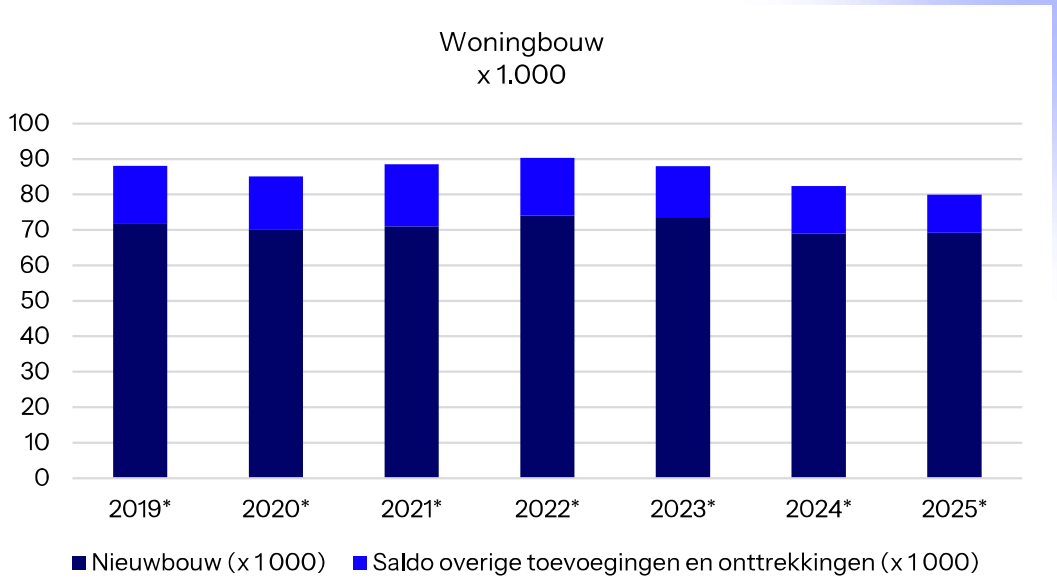
Bron: CBS, geraadpleegd via https://opendata.cbs.nl/statline/

In 2025 is voor bijna 86 duizend nieuwbouwwoningen een vergunning afgegeven. Ondanks dat in de afgelopen twee jaren meer vergunningen dan in de vijf jaar daarvoor zijn verleend, leidt dat niet direct tot meer nieuwbouw. Het duurt steeds langer om nieuwe woningen te bouwen nadat er een vergunning is afgegeven. Bovendien worden sommige vergunningen later weer ingetrokken. Sinds 2019 schommelt dit tussen de drie en vijf procent.



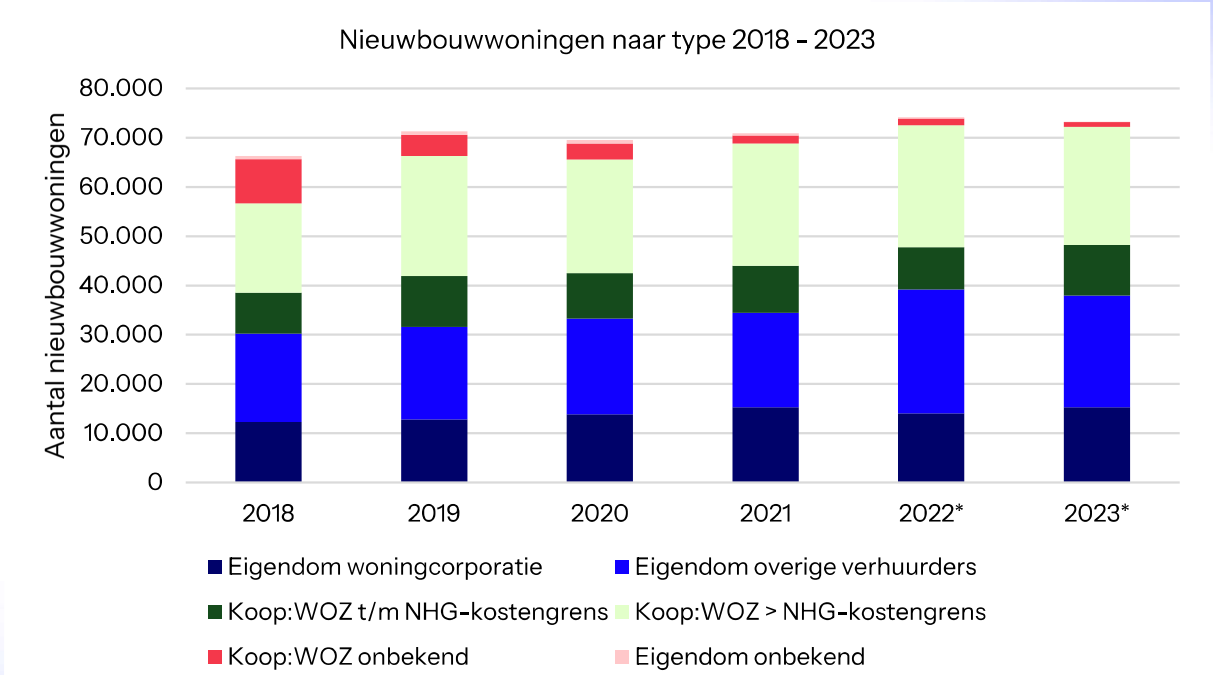
Bron: CBS, geraadpleegd via https://opendata.cbs.nl/statline/

Het aantal woningen dat in de afgelopen jaren aan de voorraad is toegevoegd door nieuwbouw en andere vormen van woningbouw is echter gedaald. In 2025 zijn bijna 80 duizend woningen aan de voorraad toegevoegd. In 2024 waren dat er circa 82 duizend.



Bron: CBS, geraadpleegd via https://opendata.cbs.nl/statline/

Als gekeken wordt naar het eigendom van de opgeleverde nieuwbouwwoningen levert dat onderstaande grafiek op. In de periode 2018 tot en met 2023 is het aandeel in opgeleverde nieuwbouwwoningen door woningcorporaties gestegen van 18,5% naar 20,9% en is het aandeel koop gedaald van 53,4% naar 48,1%, aldus de data van het CBS. In 2023 werden 73.255 nieuwbouwwoningen opgeleverd.



Bron: CBS, geraadpleegd via https://opendata.cbs.nl/statline/

** Voorlopige cijfers*

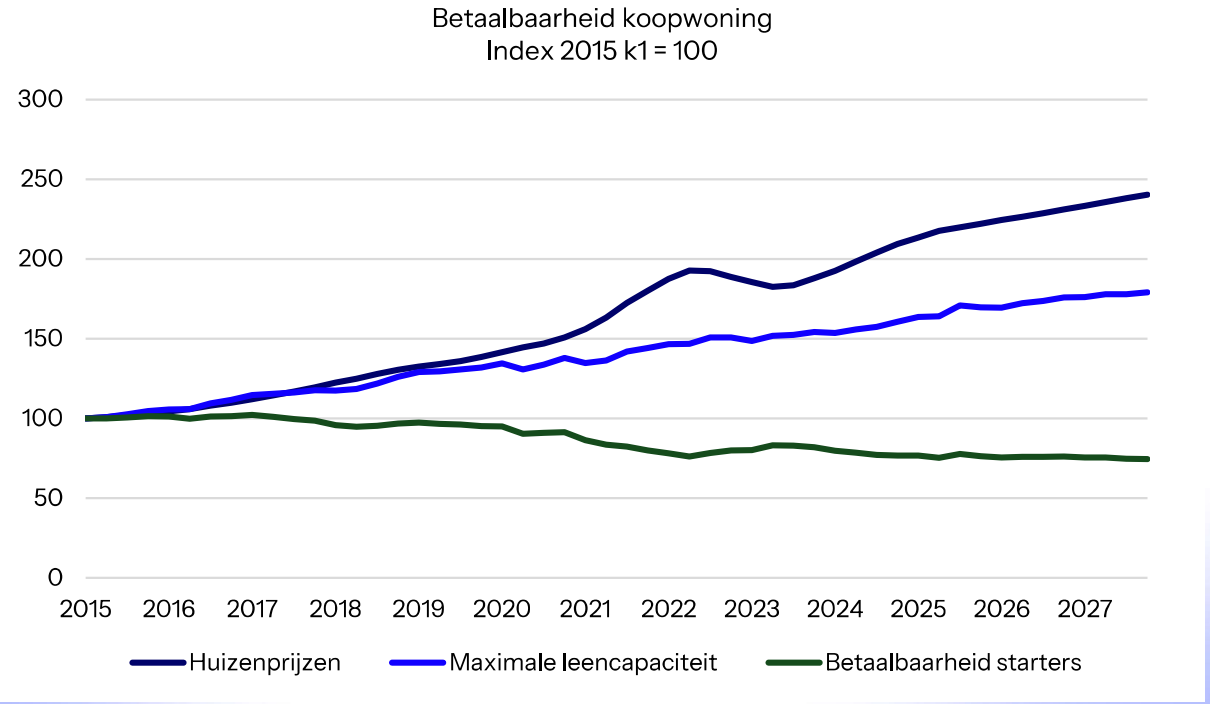
Dit neemt niet weg dat door bijvoorbeeld transformaties het aandeel koopwoningen in de totale woningvoorraad in de periode 2012 naar 2024 is gestegen van circa 57% naar 63% en dat het woningcorporatiebezit is afgenomen van circa 31% naar 28%.



Bron: CBS, geraadpleegd via https://opendata.cbs.nl/statline/

Koopwoningmarkt

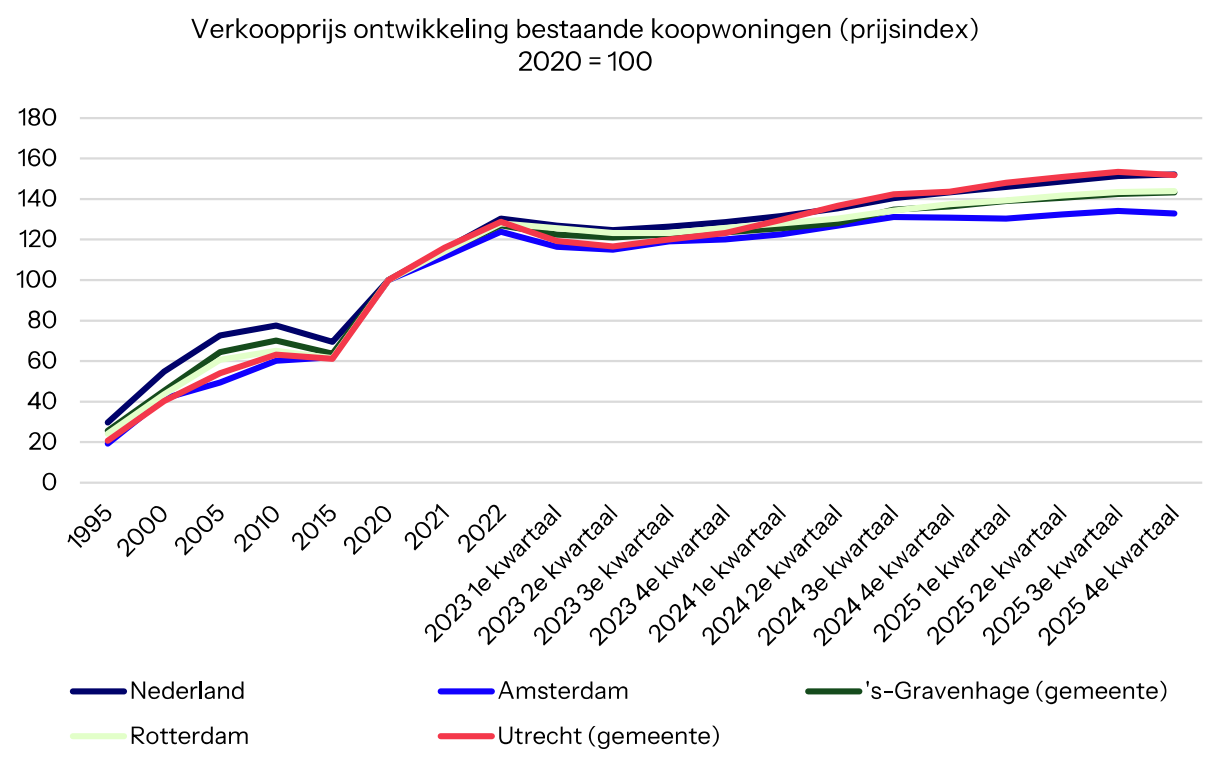
De verwachting van de DNB is dat de stijging van koopprijzen in 2026-2027 weliswaar af zal nemen, maar dat die nog immer sterker is dan de stijging van het huishoudinkomen. In 2026 en 2027 stijgen de huizenprijzen naar verwachting met ongeveer 4%. De afgelopen jaren was dit nog meer dan 8%. Toch blijft wonen duur. De stijging van koopprijzen blijft sterker dan die van het huishoudinkomen en het bedrag dat mensen kunnen lenen. Dit betekent dat koopwoningen minder betaalbaar worden. In 2027 kost een gemiddelde woning zo’n € 575.000, aldus de raming van de DNB. Om dit hypothecair te kunnen lenen is een huishoudinkomen van minimaal € 120.000 nodig. In 2027 heeft naar schatting maar één op de drie huishoudens een dergelijk inkomen of meer. In 2019 verdiende nog bijna de helft van alle huishoudens genoeg voor de aankoop van een gemiddelde koopwoning. Vaker dan voorheen hebben huishoudens daarom extra spaargeld, overwaarde of familiesteun nodig.



Bron: eigen bewerking van cijferreeksen figuren DNB najaarsraming 2025

Betaalbaarheid van starters in het figuur is het verschil tussen de ontwikkeling in maximale leencapaciteit en nominale huizenprijzen. Maximale leencapaciteit is voor huishoudens met een gemiddeld huishoudinkomen.

Op de lange termijn zijn de gemiddelde verkoopprijzen van koopwoningen in Nederland sterk gestegen. Tussen 2020 en 2025 4de kwartaal is de gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Nederland met circa 52% toegenomen.



Een oorzaak is dat het aantal nieuwgebouwde woningen al lange tijd achterblijft bij de vraag. Door de hogere rente is het duurder om te bouwen en komen er minder projecten van de grond. Daarnaast zijn bouwmaterialen flink duurder geworden en is het moeilijk om vakmensen te vinden. Ook stikstofregels en andere procedures bemoeilijken de bouw van nieuwe woningen.

Koopreferenties

’t Meesterhof

Het project ‘t Meesterhof wordt gerealiseerd in 2026 en ligt in Spoordonk ten noorden van Oirschot. Het betreft een relatief kleinschalig project in een kleiner dorp met beperkte voorzieningen. We zijn van mening dat de locatie als beperkt slechter kan worden beoordeeld. Daarnaast zijn we van mening dat dit project van vergelijkbare kwaliteit is.

Twee-onder-een-kap

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Oirschot, **Tweekapper 0 ong,** **’t Meesterhof** 	In 29-7-2026 is een eengezinswoning aan de Lubberstraat verkocht. De woning heeft een oppervlakte van 143 m^2 en is onderdeel van het nieuwbouwproject "‘t Meesterhof" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 665.700 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 4.655 per m^2. Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een minder centrale locatie.	-	=

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Oirschot, **Tweekapper 0 ong,** **’t Meesterhof** 	Per peildatum wordt op makelaarsplatform Funda een eengezinswoning aan de Lubberstraat in Oirschot te koop aangeboden. De woning heeft een oppervlakte van 143 m^2 en is onderdeel van het nieuwbouwproject "‘t Meesterhof" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De vraagprijs bedraagt € 625.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 4.371 per m^2. Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een minder centrale locatie.	-	=
Oirschot, **Tweekapper 0 ong,** **’t Meesterhof** 	Per peildatum wordt op makelaarsplatform Funda een eengezinswoning aan de Lubberstraat in Oirschot te koop aangeboden. De woning heeft een oppervlakte van 143 m^2 en is onderdeel van het nieuwbouwproject "‘t Meesterhof" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De vraagprijs bedraagt € 619.100 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 4.329 per m^2. Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een minder centrale locatie.	-	=

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Oirschot, **Tweekapper 0 ong,** **’t Meesterhof** 	Per peildatum wordt op makelaarsplatform Funda een eengezinswoning aan de Lubberstraat in Oirschot te koop aangeboden. De woning heeft een oppervlakte van 143 m² en is onderdeel van het nieuwbouwproject "‘t Meesterhof" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De vraagprijs bedraagt € 629.500 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 4.402 per m². Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een minder centrale locatie.	-	=

Rijwoning

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Oirschot, **Hoekwoning 0 ong,** **’t Meesterhof** 	Per peildatum wordt op makelaarsplatform Funda een eengezinswoning aan de Lubberstraat in Oirschot te koop aangeboden. De woning heeft een oppervlakte van 134 m² en is onderdeel van het nieuwbouwproject "‘t Meesterhof" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De vraagprijs bedraagt € 567.500 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 4.235 per m². Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een minder centrale locatie.	-	=

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Oirschot, **Hoekwoning 0 ong,** **’t Meesterhof** 	Per peildatum wordt op makelaarsplatform Funda een eengezinswoning aan de Lubberstraat in Oirschot te koop aangeboden. De woning heeft een oppervlakte van 134 m² en is onderdeel van het nieuwbouwproject "'t Meesterhof" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De vraagprijs bedraagt € 599.800 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 4.476 per m². Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een minder centrale locatie.	-	=

De Akkers

Het project De Akkers wordt gerealiseerd in 2026 en ligt in het nabijgelegen Best. Het project is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling De Aarlesche Erven. We zijn van mening dat de locatie als vergelijkbaar kan worden beoordeeld. Daarnaast zijn we van mening dat dit project van vergelijkbare kwaliteit is.

Rijwoning

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Best, **546 - N1 - Tussenwoning - De Akkers 0 ong** **De Akkers** 	In 15-2-2026 is een eengezinswoning nabij de Aarlesche Erven in Best verkocht. De woning heeft een oppervlakte van 55 m² en is onderdeel van het nieuwbouwproject "De Akkers" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 295.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 5.364 per m². Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Best, **543 - N1 - Tussenwoning - De Akkers 0 ong** **De Akkers** 	In 11-2-2026 is een eengezinswoning nabij de Aarlesche Erven in Best verkocht. De woning heeft een oppervlakte van 55 m² en is onderdeel van het nieuwbouwproject "De Akkers" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 295.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 5.364 per m². Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=
Best, **542 - N1 - Tussenwoning - De Akkers 0 ong** **De Akkers** 	In 11-2-2026 is een eengezinswoning nabij de Aarlesche Erven in Best verkocht. De woning heeft een oppervlakte van 55 m² en is onderdeel van het nieuwbouwproject "De Akkers" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 295.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 5.364 per m². Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Best, **556 - F2 - Tussenwoning - De Akkers 0 ong** **De Akkers** 	In 1-12-2025 is een eengezinswoning nabij de Aarlesche Erven in Best verkocht. De woning heeft een oppervlakte van 111 m^2 en is onderdeel van het nieuwbouwproject "De Akkers" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 515.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 4.640 per m^2. Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=

Twee-onder-een-kap

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Best, **605 - Tweekapper - B - De Akkers Deelpl. 6A 0 ong** **De Akkers** 	Per peildatum wordt op makelaarsplatform Funda een eengezinswoning aan de Aarlesche Erven in Best te koop aangeboden. De woning heeft een oppervlakte van 146 m^2 en is onderdeel van het nieuwbouwproject "De Akkers" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De vraagprijs bedraagt € 737.500 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 5.051 per m^2. Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=
Best, **611- Tweekapper - B - De Akkers Deelpl. 6A 0 ong** **De Akkers** 	Per peildatum wordt op makelaarsplatform Funda een eengezinswoning aan de Aarlesche Erven in Best te koop aangeboden. De woning heeft een oppervlakte van 146 m^2 en is onderdeel van het nieuwbouwproject "De Akkers" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De vraagprijs bedraagt € 737.500 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 5.051 per m^2. Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Best, **323 | Type P | De Akkers deelplan 3 | 0 ong** **De Akkers** 	Per peildatum wordt op makelaarsplatform Funda een eengezinswoning aan de Aarlesche Erven in Best te koop aangeboden. De woning heeft een oppervlakte van 160 m^2 en is onderdeel van het nieuwbouwproject "De Akkers" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De vraagprijs bedraagt € 725.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 4.531 per m^2. Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=

De Hoven

Het project De Hoven wordt gerealiseerd in 2026 en ligt in het nabijgelegen Best. Het project is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling De Aarlesche Erven. We zijn van mening dat de locatie als vergelijkbaar kan worden beoordeeld. Daarnaast zijn we van mening dat dit project van vergelijkbare kwaliteit is.

Rijwoning

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Best, **Aarlesche Erven 0 ong** **De Akkers** 	In 26-7-2026 is een eengezinswoning nabij de Aarlesche Erven in Best verkocht. De woning heeft een oppervlakte van 109 m^2 en is onderdeel van het nieuwbouwproject "De Hoven" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 550.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 5.046 per m^2. Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=
Best, **Aarlesche Erven 0 ong** **De Akkers** 	In 26-7-2026 is een eengezinswoning aan de Aarlesche Erven in Best verkocht. De woning heeft een oppervlakte van 109 m^2 en is gerealiseerd in 2026. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 550.000 k.k., hetgeen overeenkomt met € 5.046 per m^2. Wij zijn van mening dat deze woning van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat deze woning is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=

Philip van der Goesstraat, Best

Dit betreft een kleinschalig project wat wordt gerealiseerd in 2026 en ligt centraal in Best. We zijn van mening dat de locatie als vergelijkbaar kan worden beoordeeld. Daarnaast zijn we van mening dat dit project van vergelijkbare kwaliteit is.

Appartementen

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Best, **A 0 ong** 	In 29-6-2026 is een meergezinswoning nabij de Philip van der Goesstraat in Best verkocht. Het appartement heeft een oppervlakte van 87 m^2 en is onderdeel van een kleinschalig nieuwbouwproject wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 420.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 4.828 per m^2. Wij zijn van mening dat dit appartement van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat dit appartement is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=
Best, **C 0 ong** 	In 24-6-2026 is een meergezinswoning nabij de Philip van der Goesstraat in Best verkocht. Het appartement heeft een oppervlakte van 46 m^2 en is onderdeel van een kleinschalig nieuwbouwproject wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 295.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 6.413 per m^2. Wij zijn van mening dat dit appartement van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat dit appartement is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Best, **A 0 ong** 	In 14-6-2026 is een meergezinswoning nabij de Philip van der Goesstraat in Best verkocht. Het appartement heeft een oppervlakte van 87 m^2 en is onderdeel van een kleinschalig nieuwbouwproject wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 420.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 4.828 per m^2. Wij zijn van mening dat dit appartement van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat dit appartement is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=
Best, **C 0 ong** 	In 10-6-2026 is een meergezinswoning nabij de Philip van der Goesstraat in Best verkocht. Het appartement heeft een oppervlakte van 46 m^2 en is onderdeel van een kleinschalig nieuwbouwproject wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 295.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 6.413 per m^2. Wij zijn van mening dat dit appartement van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat dit appartement is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Best, **C 0 ong** 	In 8-6-2026 is een meergezinswoning nabij de Philip van der Goesstraat in Best verkocht. Het appartement heeft een oppervlakte van 46 m^2 en is onderdeel van een kleinschalig nieuwbouwproject wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 295.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 6.413 per m^2. Wij zijn van mening dat dit appartement van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat dit appartement is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=
Best, **A 0 ong** 	In 7-6-2026 is een meergezinswoning nabij de Philip van der Goesstraat in Best verkocht. Het appartement heeft een oppervlakte van 87 m^2 en is onderdeel van een kleinschalig nieuwbouwproject wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 420.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 4.828 per m^2. Wij zijn van mening dat dit appartement van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat dit appartement is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	=	=

Hof van Heeden

Het project Hof van Heeden wordt gerealiseerd in 2026 en ligt in het nabijgelegen Moergestel. We zijn van mening dat de locatie als beter kan worden beoordeeld door de meer centrale ligging. Daarnaast zijn we van mening dat dit project van vergelijkbare kwaliteit is.

Appartement

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Moergestel, **Urban Villa B 0 ong** **Hof van Heeden**	In 9-7-2026 is een meergezinswoning nabij de Raadhuisstraat in Moergestel verkocht. Het appartement heeft een oppervlakte van 81 m^2 en is onderdeel van het nieuwbouwproject "Hof van Heeden" wat in 2026 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 565.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 6.975 per m^2.		
	Wij zijn van mening dat dit appartement van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat dit appartement is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	+	=

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Moergestel, **Urban Villa B 0 ong** **Hof van Heeden** 	In 9-7-2026 is een meergezinswoning nabij de Raadhuisstraat in Moergestel verkocht. Het appartement heeft een oppervlakte van 85 m² en is onderdeel van het nieuwbouwproject "Hof van Heeden" wat in 2027 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 585.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 6.882 per m². Wij zijn van mening dat dit appartement van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat dit appartement is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	+	=
Moergestel, **Urban Villa B 0 ong** **Hof van Heeden** 	In 23-6-2026 is een meergezinswoning nabij de Raadhuisstraat in Moergestel verkocht. Het appartement heeft een oppervlakte van 81 m² en is onderdeel van het nieuwbouwproject "Hof van Heeden" wat in 2028 wordt gerealiseerd. De geregistreerde koopprijs bedraagt € 525.000 v.o.n., hetgeen overeenkomt met € 6.481 per m². Wij zijn van mening dat dit appartement van vergelijkbare kwaliteit is. Daarnaast zijn wij van mening dat dit appartement is gelegen op een vergelijkbare centrale locatie.	+	=

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Grondexploitatie

Om de complexwaarde van het onderhavige object te bepalen, hebben wij een grondexploitatiemodel gebruikt. In een grondexploitatiemodel worden de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. Aan de kostenkant zijn dit allereerst de kosten van sanering, sloop, bouw- en woonrijpmaken, bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en plankosten (kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering) en een post onvoorzien.

Een grondexploitatiemodel valt onder de residuele benadering, omdat kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet worden en tegen een disconteringsvoet contant worden gemaakt naar heden. Er is in deze casus voor de residuele benadering gekozen, vanwege het specifieke karakter van een ontwikkelingsproject als deze. Door het specifieke karakter, o.a. gestapelde bouw, is een comparatieve benadering, waarin een vergelijking wordt gemaakt met andere objecten, niet goed uit te voeren.

De opbrengstenkant van de grondexploitatie bestaat uit de grondopbrengsten, oftewel de verkoop van grondposities aan eindgebruikers (consumenten) en/of beleggers. In de grondexploitatie wordt de grondwaarde opgenomen die resteert onder iedere woning, maatschappelijke voorziening. De residuele grondwaarde (per type vastgoed) wordt bepaald door alle kosten aangaande de ontwikkeling van de woning van de ingeschatte verkoopopbrengst (de ontwikkelingswaarde) af te trekken.

De complexwaarde wordt vervolgens bepaald door de ingeschatte kosten en opbrengsten in de tijd uit te zetten, in lijn met de fasering van het project. In het grondexploitatiemodel worden kosten en opbrengsten geïndexeerd met 2% per jaar, conform het maximaal streven van de Europese Centrale Bank(ECB), en de toekomstige netto bedragen worden contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 6,00%. Deze disconteringsvoet vertegenwoordigt de kosten van financiering voor het project en houdt rekening met het risico en/of het gewenste rendement dat de gebiedsontwikkelaar wil inrekenen in de periode van grondontwikkeling. Men kan de disconteringsvoet ook zien als opportunity costs. Een investeerder/ontwikkelaar kan immers zijn (geleende) geld ook in een andere investering en/of belegging steken. Hierbij is het belangrijk om te realiseren dat ieder type investering een specifiek risicoprofiel kent. Een investering in een grootschalige gebiedsontwikkeling waar je als koper een positie verwerft, hoort thuis in de groep van investeringen met een relatief hoog risicoprofiel. Iedere koper zal bij een dergelijke aankoop rekening houden met een rendementseis die ligt boven het niveau van bijvoorbeeld een belegging in (langjarig) verhuurd vastgoed.

In het bepalen van de disconteringsvoet heeft Baken tevens gebruik gemaakt van de weighted average cost of capital, ook afgekort als WACC. In de regel zien wij dat commerciële ontwikkelaars dubbelcijferige rendementen inrekenen als rendements-eis. Dan zijn er nog verschillende onzekerheden ten aanzien van het te realiseren project, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van de milieusituatie en bijbehorende sanering, het mogelijk te realiseren programma. De bestemming is in dat geval ook nog niet gewijzigd en/of onherroepelijk.

In dit geval hebben wij in het bepalen van de complexwaarde het bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk is en dat de ruimtelijke besluiten een onherroepelijk karakter hebben. Derhalve verwachten wij dat een commerciële ontwikkelaar met een lager rendement genoegen zal nemen.

Voor dit onderhavige project schatten wij in dat een commerciële ontwikkelaar een rendementseis op eigen vermogen zal hanteren van 10% en rekening zal houden met externe financiering van 60% tegen een rentepercentage van 5%.

De onderstaande tabel geeft de opbouw van de disconteringsvoet weer.

Onderdeel	Aandeel	Rente
Eigen vermogen	40%	10,0%
Vreemd vermogen	60%	5,0%
Disconteringsvoet (WACC)	100%	7,0%

Opbrengsten

Leegwaarde

De referenties in het marktrapport laten een bandbreedte zien van € 4.235 voor € 5.364 eengezinswoningen en van € 4.828 tot € € 6.975 per m² GO voor appartementen.

Gebaseerd op onze inschatting van de kwaliteit van de te realiseren bebouwing, de kooptransacties en de huidige marktontwikkelingen hebben wij hieronder de te realiseren v.o.n.-prijzen per m² GO bepaald:

Type woning	Segment	Oppervlakte per woning (m² GO)	v.o.n.-prijs per m² GO	v.o.n.-prijs	Prijsgrens vastgelegd door de Oirschot / Rijksoverheid
Appartement	Middelduur - Laag	52,5	€ 5.619	€ 295.000	€ 295.000
Rijwoning	Middelduur - Laag	50,4	€ 5.600	€ 282.240	€ 295.000
Rijwoning	Middelduur - Midden	61,2	€ 5.500	€ 336.600	€ 345.000
Appartement	Middelduur - Hoog	68,4	€ 6.140	€ 420.000	€ 420.000
Rijwoning	Middelduur - Hoog	82,8	€ 5.072	€ 420.000	€ 420.000
Rijwoning	Duur	112,5	€ 5.000	€ 562.500	-
2-onder-1 kap	Duur	150,0	€ 4.750	€ 712.500	-

Opmerking

- In het bepalen van de v.o.n. prijzen van de betaalbare koop hebben we rekening gehouden met de maximale prijsgrenzen zoals gehanteerd door de Gemeente Oirschot, welke de Regionale Begrippenlijst Wonen van Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven volgen. De opbrengsten van de lage middeldure koopappartementen en de hoge middeldure woningen en appartementen worden beperkt door de betaalbaarheidsgrens. Wij gaan ervan uit dat er voor deze woningen een zelfbewoningsverplichting wordt opgelegd.

Tabel 4: prijsgrenzen koop

Sociale koop	Koop tot € 250.000
Lage middeldure koop	Koop van € 250.000 tot 295.000
Midden middeldure koop	Koop van € 295.000 tot € 345.000
Hoge middeldure koop	Koop van € 345.000 tot € 420.000
Dure koop	Koop vanaf € 420.000
Betaalbare koop[1]	Koop tot € 420.000 (indexering conform circulaire rijksoverheid)

Bron: Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven

Grondwaarde voor sociale huurwoningen

De grondprijs voor sociale huurwoningen wordt door gemeenten veelal gebaseerd op de kostprijsmethodiek omdat voor het realiseren van bouwrijpe grond en ook het realiseren van ontsluiting van percelen kosten worden gemaakt. Deze kosten zouden niet worden gedekt als de grondopbrengsten uit de residuele methode negatief zijn. Voor het bepalen van de grondwaarde hebben wij derhalve onderzoek gedaan naar minimum c.q. sociale grondprijzen in vergelijkbare gemeenten.

In het onderstaand overzicht zijn de grondprijzen samengevat die gelden per sociale huurwoning in de regio.

Gemeente	Sociale grondprijs per unit (excl. BTW)	
	Eengezinswoningen	Appartementen
Altena	€ 25.500	€ 19.000
Bernheze	€ 25.825	€ 20.660
Breda	€ 27.017	€ 23.158
Dordrecht	€ 19.116	€ 19.116
Eindhoven	€ 26.075	€ 22.425
Gilze en Rijen	€ 23.871	€ 18.133
Goirle	€ 23.483	-
Heusden	€ 26.488	€ 22.263
Hilvarenbeek	€ 20.000	€ 20.000
Oisterwijk	€ 20.000	€ 20.000
Reusel-De Mierden	€ 25.000	-
Tilburg	€ 20.744	€ 16.116

Bron: Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2026

Op basis van het comparatieve bewijs en de daarop uitgevoerde analyse hebben wij een voor de eengezinswoningen en appartementen een grondwaarde gehanteerd van respectievelijk € 22.500 en € 20.000 excl. BTW per unit.

Grondwaarde maatschappelijke voorzieningen

De grondprijs voor maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk wordt door gemeenten veelal gebaseerd op de kostprijsmethodiek omdat voor het realiseren van bouwrijpe grond en ook het realiseren van ontsluiting van percelen kosten worden gemaakt. Deze kosten zouden niet worden gedekt als de grondopbrengsten uit de residuele methode negatief zijn. Voor het bepalen van de grondwaarde hebben wij derhalve onderzoek gedaan naar minimum c.q. maatschappelijke grondprijzen in vergelijkbare gemeenten. In het onderstaand overzicht zijn de maatschappelijke grondprijzen per gemeente samengevat.

Gemeente	Jaar	Maatschappelijke grondprijs per m^2 BVO
Eindhoven	2025	€ 175
Den Bosch	2026	€ 205
Meierijstad	2026	€ 190
Tilburg	2026	€ 150

Bron: Grondprijsbrieven

Op basis van het comparatieve bewijs en de daarop uitgevoerde analyse bepalen wij voor het maatschappelijke bouwprogramma een grondwaarde van € 175 exclusief BTW per m^2 BVO.

Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten per m² BVO hebben wij gebruik gemaakt van bouwkostenkengetallen (het BouwkostenKompas). Voor het bepalen van de bouwkosten zijn wij uitgegaan van een mix van woningen die in het gebied gerealiseerd kunnen worden en hebben wij aansluiting gezocht bij het beoogde kwaliteitsniveau hetgeen hoogwaardig is.

Het programma omvat de volgende bouwkosten:

Type woning	Segment	Oppervlakte (m² BVO)	Bouwkosten (per m² BVO)	Bouwkosten (per unit)
Appartement	Middelduur - Laag	75,0	€ 2.200	€ 165.000
Rijwoning	Middelduur - Laag	70,0	€ 1.700	€ 119.000
Rijwoning	Middelduur - Midden	85,0	€ 1.700	€ 144.500
Appartement	Middelduur - Hoog	95,0	€ 2.100	€ 199.500
Rijwoning	Middelduur - Hoog	115,0	€ 1.550	€ 178.250
Rijwoning	Duur	150,0	€ 1.700	€ 255.000
2-onder-1 kap	Duur	200,0	€ 1.650	€ 330.000

Opslagen

Naast de bouwkosten (kosten die de aannemer factureert aan de ontwikkelaar) voor de woningen bestaan de stichtingskosten (exclusief grond) van de woningen uit een aantal opslagen op de bouwkosten, deze zijn eveneens bepaald met behulp van kengetallen uit het BouwkostenKompas. De ontwikkelaar heeft naast de bouwkosten de volgende kostenposten om te komen tot de totale stichtingskosten (exclusief grond) die hij aan het project uit zal geven:

- Diversen en onvoorzien;
- Leges en aansluitkosten;
- Adviseurskosten (deze kosten bestaan uit de kosten voor een architect, bouwkundige, mechanicus, adviseur installaties, het projectmanagement, de kostencontroller, etc);
- Makelaars- en marketingkosten ten behoeve van de verkoop van de individuele woningen en/of kavels;

- Algemene kosten en Winst & Risico voor de ontwikkelaar.

Deze kosten zijn geraamd op basis van referentieprojecten en kengetallen. Ook het totaal aan opslagen controleren wij op aannemelijkheid. Het totaal aan opslagen is gemiddeld circa 32 % (inclusief AK en winst en risico). Dit percentage is in lijn met onze kennis en ervaring met vergelijkbare ontwikkelprojecten.

Bouwtijd

De bouwperiode van de eengezinswoningen is ingeschat op 9 maanden en de bouwperiode van de appartementen is ingeschat op circa 1,5 jaar, aangezien niet wordt uitgegaan van een verdiepte parkeervoorziening.

Kosten bouw- en woonrijp maken

Wij zijn niet bekend met de feitelijke situatie van de grond in het plangebied. Wij zijn door Rho Adviseurs voorzien van een SSK-raming (Standaard Systematiek Kostenramingen) welke is opgesteld door PAS B.V. waarin de grondexploitatiekosten voor het gebied zijn geraamd. Hierin is tevens een post verwerving opgenomen van de locatie Hoeven 7 te Oirschot waar momenteel een pluimveebedrijf is gevestigd met de functieaanduiding intensieve veehouderij. Wij zijn door Rho Adviseurs geïnformeerd dat de gemeente hiervoor een nadeelcompensatieanalyse laat uitvoeren, welke per peildatum nog niet gereed is. Rho Adviseurs heeft hiervoor een stelpost opgenomen van € 3.300.000. Wij zijn daarnaast voorzien van een plankostenscan d.d. 11 oktober 2026.

De kosten zijn weergegeven in de volgende tabel:

Post	Kosten excl. BTW
Verwerving Hoeven 7, Oirschot	€ 3.300.000
Slopen	€ 1.929.967
Grondwerkzaamheden	€ 430.206
Bouwrijp maken	€ 6.499.487
Woonrijp maken	€ 20.269.136
Deelplan - infrastructuur	€ 155.000
Plankosten	€ 8.376.556
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen	€ 2.222.280
TOTAAL	**€ 43.182.631**

De geraamde kosten voor bouwrijp maken komen overeen met € 20 per m^2 over het gehele plangebied en woonrijp maak kosten van € 214 per m^2 over het niet uitgeefbare deel. Deze kosten voor het bouwrijp maken beoordelen wij aan de onderkant van de bandbreedte en de kosten voor woonrijp maken aan de bovenkant. Wij beoordelen de totale kosten als plausibel gelet op het karakter van het gebied.

In de grondexploitatie houden wij geen rekening met eventuele kosten voor sanering. Zoals eerder in dit rapport beschreven, zijn wij niet op de hoogte van de situatie aangaande de grond en hebben wij geen informatie kunnen inzien waarin een volledig beeld wordt geschetst van de (sanerings)situatie en de mogelijke kosten die nog gemaakt moeten worden in het gebied. Ook zien wij in de regel dat een potentieel koper zijn eigen onderzoek hiernaar zal willen (laten) uitvoeren alvorens hij een bieding uit zal brengen op het terrein. Mocht hij niet alle kosten in beeld kunnen krijgen dan zal hij dit vertalen in een hogere mate van risico waarmee hij rekent in zijn ramingen (bijvoorbeeld een opslag op de disconteringsvoet in de grondexploitatie).

Fasering

Wij hebben in de waardering rekening gehouden met een grondexploitatieperiode van 13 jaar, waar de grondverkopen van Fase 1 van de ontwikkeling starten in jaar 2 en Fase 2 in jaar 7. In de onderstaande tabel is de fasering samengevat.

Jaar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Kosten															
Verwerving							100%								
Afdracht gemeente		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%				
Bouwrijp maken		25%	10%	10%	5%	0%	25%	10%	10%	5%					
Woonrijp maken						25%	10%	10%	5%		25%	10%	10%	5%	
Plankosten (VTU)		6%	6%	6%	6%	6%	13%	13%	13%	6%	6%	6%	6%	6%	
Opbrengsten															
Wonen			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%			
Voorzieningen								100%							

Projectsamenvatting

In het onderstaande overzicht zijn de grondopbrengsten van het ontwikkelprogramma samengevat.

	Appartement - Middelduur - Laag	Rijwoning - Middelduur - Laag	Rijwoning - Middelduur - Midden	Appartement - Middelduur - Hoog	Rijwoning - Middelduur - Hoog	Rijwoning - Duur	2-onder-1 kap - Duur
Aantal units	80	100	180	62	118	104	196
Ontwikkelingswaarde incl. BTW	€ 295.000	€ 282.240	€ 336.600	€ 420.000	€ 420.000	€ 562.500	€ 712.500
Bouwkosten excl. BTW	€ 165.000	€ 119.000	€ 144.500	€ 199.500	€ 178.250	€ 255.000	€ 330.000
Residuele grondwaarde per unit	€ 27.772	€ 73.922	€ 85.218	€ 81.241	€ 108.879	€ 126.821	€ 152.528
Residuele grondwaarde totaal	€ 2.221.739	€ 7.392.209	€ 15.339.256	€ 5.036.937	€ 12.847.721	€ 13.189.354	€ 29.895.569
Grondquote	11%	32%	31%	23%	31%	27%	26%

Opmerkingen

- De grondwaarde van het sociale programma hebben wij comparatief bepaald. Op basis van het comparatieve bewijs en de daarop uitgevoerde analyse hebben wij een voor de eengezinswoningen en appartementen een grondwaarde gehanteerd van respectievelijk € 22.500 en € 20.000 excl. BTW per unit.
- Op basis van het comparatieve bewijs en de daarop uitgevoerde analyse bepalen wij voor het maatschappelijke bouwprogramma een grondwaarde van € 175 exclusief BTW per m^2 BVO.

In onderstaande tabel zijn de opbrengsten en kosten die voor het gehele project geraamd zijn weergegeven. De getallen in onderstaande tabel zijn prijspeil taxatiedatum, oftewel er wordt geen rekening gehouden met indexeringen van bedragen of contant maken.

Type	Opbrengsten en kosten (excl. BTW)
Opbrengsten uit verkopen	€ 94.065.284
Grondexploitatiekosten	€ 43.182.631
Saldo (prijspeil heden, geen correctie voor tijd/risico)	€ 50.882.652

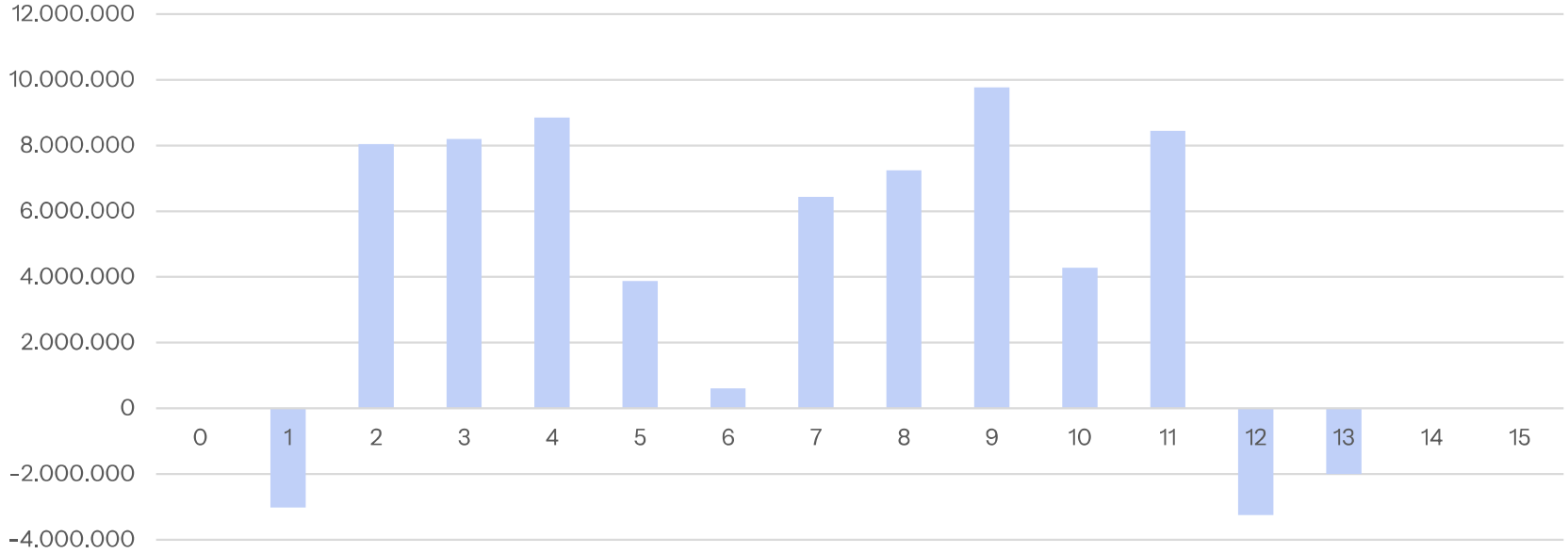
Bovengenoemde factoren resulteren, met inachtneming van de fasering van kosten en opbrengsten en een disconteringsvoet van 7,0%, in een contante waarde van de grondexploitatie voor het gehele plangebied van € 38.272.726. Na aftrek van 1,00% kosten koper komt dit neer op een complexwaarde van **€ 37.890.000,-**.

BTW en kosten koper

In de taxatie zijn alle bedragen exclusief BTW, zoals toegelicht in dit rapport. De kosten koper zijn in dit geval circa 1% (adviseur(s) en notaris). Aangezien wij aannemen dat de locatie ook voor de fiscus geldt als ’bouwterrein’ hanteren wij geen overdrachtsbelasting en nemen wij aan dat de transactie plaatsvindt in de BTW-sfeer.

Berekeningen

De kasstroom van de grondexploitatie is weergegeven op de onderstaande illustratie.



De gedetailleerde berekeningen zijn als volgt.

Programma	Eenheid							
EGW / MGW		Meergezinswoning	Eengezinswoning	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Eengezinswoning	Eengezinswoning	Eengezinswoning
Type		Appartement	Rijwoning	Rijwoning	Appartement	Rijwoning	Rijwoning	2-onder-1 kap
Segment		Middelduur - Laag	Middelduur - Laag	Middelduur - Midden	Middelduur - Hoog	Middelduur - Hoog	Duur	Duur
Aantal eenheden	#	80	100	180	62	118	104	196
GO per eenheid	m^2	52,50	50,40	61,20	68,40	82,80	112,50	150,00
Perceeloppervlak per eenheid	m^2	19	100	110	24	125	158	200
Opbrengsten	Eenheid							
Opbrengst (v.o.n.)	per m^2 GO / per pp	5.619	5.600	5.500	6.140	5.072	5.000	4.750
Oppervlakte per unit	m^2 GO	52,50	50,40	61,20	68,40	82,80	112,50	150,00
Opbrengst per unit v.o.n.	€	295.000	282.240	336.600	420.000	420.000	562.500	712.500
Ontwikkelingswaarde incl. BTW	€	295.000	282.240	336.600	420.000	420.000	562.500	712.500
BTW	%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Ontwikkelingswaarde excl. BTW	€	243.802	233.256	278.182	347.107	347.107	464.876	588.843
Bouwkosten	Eenheid							
Ingeschatte bouwtijd	jaren	1,50	0,75	0,75	1,50	0,75	0,75	0,75
Oppervlakte per unit	m^2 GO / m^2 BVO	52,50	50,40	61,20	68,40	82,80	112,50	150,00
Vormfactor	%	70%	72%	72%	72%	72%	75%	75%
Oppervlakte per unit	m^2 BVO	75,00	70,00	85,00	95,00	115,00	150,00	200,00
Bouwkosten (aanneemsom)	€ per m^2 BVO / € per unit	2.200	1.700	1.700	2.100	1.550	1.700	1.650
Bijkomende kosten								
Diversen	%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leges en aansluitkosten	%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Adviseurskosten	%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Makelaarskosten voor verkoop	%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Marketing	€	500	500	500	500	500	500	500
Rente op de bouwkosten	%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
AK ontwikkelaar (over BK)	%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Winst & Risico ontwikkelaar (over OW)	%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Berekening	Eenheid							
Ontwikkelingswaarde excl. BTW	€	243.802	233.256	278.182	347.107	347.107	464.876	588.843
Bouwkosten excl. BTW	€	-165.000	-119.000	-144.500	-199.500	-178.250	-255.000	-330.000
Bijkomende kosten								
Diversen	€	-3.300	-2.380	-2.890	-3.990	-3.565	-5.100	-6.600
Leges en aansluitkosten	€	-6.600	-4.760	-5.780	-7.980	-7.130	-10.200	-13.200
Adviseurskosten	€	-13.200	-9.520	-11.560	-15.960	-14.260	-20.400	-26.400
Makelaarskosten voor verkoop	€	-1.829	-1.749	-2.086	-2.603	-2.603	-3.487	-4.416
Marketing	€	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500
Rente op de bouwkosten	€	-2.539	-916	-1.112	-3.070	-1.372	-1.962	-2.539
AK ontwikkelaar (over BK)	€	-7.719	-5.553	-6.737	-9.344	-8.307	-11.866	-15.346
Winst & Risico ontwikkelaar (over OW)	€	-14.628	-13.995	-16.691	-20.826	-20.826	-27.893	-35.331
Totaal bijkomende kosten	€	-50.315	-39.374	-47.356	-64.274	-58.564	-81.407	-104.332
Stichtingskosten	€	-215.315	-158.374	-191.856	-263.774	-236.814	-336.407	-434.332
Residuele grondwaarde	€	28.487	74.883	86.325	83.333	110.294	128.469	154.510
Renteverlies op de grond	€	-715	-961	-1.107	-2.092	-1.415	-1.648	-1.982
Contante waarde van de grond	€	27.772	73.922	85.218	81.241	108.879	126.821	152.528
Samenvatting								
Residuele grondwaarde per m^2 BVO	€	370	1.056	1.003	855	947	845	763
Residuele grondwaarde per m^2 perceel	€	1.481	739	775	3.421	871	803	763
Residuele grondwaarde per unit	€	27.772	73.922	85.218	81.241	108.879	126.821	152.528
Residuele grondwaarde totaal	€	2.221.739	7.392.209	15.339.256	5.036.937	12.847.721	13.189.354	29.895.569
Grondquote	%	11%	32%	31%	23%	31%	27%	26%

Kosten

			Indexatie	0,00%	2,00%	4,04%	6,12%	8,24%	10,41%	12,62%	14,87%	17,17%	19,51%	21,90%	24,34%	26,82%	29,36%	31,95%	34,59%
			Jaar	10-9-2026	10-9-2027	10-9-2028	10-9-2029	10-9-2030	10-9-2031	10-9-2032	10-9-2033	10-9-2034	10-9-2035	10-9-2036	10-9-2037	10-9-2038	10-9-2039	10-9-2040	10-9-2041
	Hoeveelheid	*Eenheid*	*Prijs (€) per eenheid*	*Totaal (€, prijspeil heden)*															
Verwerving	1	stelpost	3.300.000	3.300.000	-	-	-	-	-	-	3.716.336	-	-	-	-	-	-	-	-
Afdracht gemeente	1	stelpost	2.222.280	2.222.280	-	226.673	231.206	235.830	240.547	245.358	250.265	255.270	260.376	265.583	270.895	-	-	-	-
Bouwrijp maken (over plangebied)	1	stelpost	8.859.660	8.859.660	-	2.259.213	921.759	940.194	479.499	-	-	2.494.354	1.017.698	1.038.050	529.406	-	-	-	-
Woonrijp maken (over niet-uitgeefbaar)	1	stelpost	20.424.136	20.424.136	-	-	-	-	-	5.637.474	2.300.089	2.346.091	1.196.507	-	-	6.224.227	2.539.485	2.590.274	1.321.040
Plankosten (VTU)	100%	stelpost		8.376.556	-	534.005	544.686	555.579	566.691	578.025	1.179.170	1.202.754	1.226.809	625.672	638.186	650.950	663.969	677.248	-
Totale kosten				**43.182.631**	-	**3.019.891**	**1.697.651**	**1.731.604**	**1.286.737**	**6.460.856**	**9.940.214**	**4.821.811**	**3.721.741**	**1.420.661**	**7.133.307**	**3.190.434**	**3.254.243**	**1.998.288**	-

Opbrengsten

Wonen

				Indexatie	0,00%	2,00%	4,04%	6,12%	8,24%	10,41%	12,62%	14,87%	17,17%	19,51%	21,90%	24,34%	26,82%	29,36%	31,95%	34,59%
				Jaar	10-9-2026	10-9-2027	10-9-2028	10-9-2029	10-9-2030	10-9-2031	10-9-2032	10-9-2033	10-9-2034	10-9-2035	10-9-2036	10-9-2037	10-9-2038	10-9-2039	10-9-2040	10-9-2041
Type	*Omschrijving*	*Hoeveelheid*	*Eenheid*	*Prijs (€) per eenheid*	*Totaal (€, prijspeil heden)*															
Sociale huurwoningen	MGW	158	per unit	20.000	3.160.000	-	-	328.766	335.342	342.049	348.890	355.867	362.985	370.244	377.649	385.202	392.906	-	-	-
Sociale huurwoningen	EGW	202	per unit	22.500	4.545.000	-	-	472.862	482.319	491.965	501.805	511.841	522.078	532.519	543.170	554.033	565.114	-	-	-
Voorzieningen	Maatschappelijk	2.500	per unit	175	437.500	-	-	-	-	-	-	-	502.550	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal					**8.142.500**															
Appartement - koop	Middelduur - Laag	80	per unit	27.772	2.221.739	-	-	231.150	235.773	240.488	245.298	250.204	255.208	260.312	265.518	270.829	276.245	-	-	-
Rijwoning - koop	Middelduur - Laag	100	per unit	73.922	7.392.209	-	-	769.085	784.467	800.156	816.160	832.483	849.132	866.115	883.437	901.106	919.128	-	-	-
Rijwoning - koop	Middelduur - Midden	180	per unit	85.218	15.339.256	-	-	1.595.896	1.627.814	1.660.370	1.693.578	1.727.449	1.761.998	1.797.238	1.833.183	1.869.847	1.907.244	-	-	-
Appartement - koop	Middelduur - Hoog	62	per unit	81.241	5.036.937	-	-	524.043	534.524	545.214	556.119	567.241	578.586	590.157	601.961	614.000	626.280	-	-	-
Rijwoning - koop	Middelduur - Hoog	118	per unit	108.879	12.847.721	-	-	1.336.677	1.363.410	1.390.679	1.418.492	1.446.862	1.475.799	1.505.315	1.535.422	1.566.130	1.597.453	-	-	-
Rijwoning - koop	Duur	104	per unit	126.821	13.189.354	-	-	1.372.220	1.399.665	1.427.658	1.456.211	1.485.335	1.515.042	1.545.343	1.576.250	1.607.775	1.639.930	-	-	-
2-onder-1 kap - koop	Duur	196	per unit	152.528	29.895.569	-	-	3.110.335	3.172.542	3.235.993	3.300.712	3.366.727	3.434.061	3.502.742	3.572.797	3.644.253	3.717.138	-	-	-
Subtotaal					**85.922.784**															
TotaalOpbrengsten					**94.065.284**	-	-	**9.741.035**	**9.935.855**	**10.134.572**	**10.337.264**	**10.544.009**	**11.257.439**	**10.969.987**	**11.189.387**	**11.413.175**	**11.641.438**	-	-	-

Netto kasstroom

	10-9-2026	10-9-2027	10-9-2028	10-9-2029	10-9-2030	10-9-2031	10-9-2032	10-9-2033	10-9-2034	10-9-2035	10-9-2036	10-9-2037	10-9-2038	10-9-2039	10-9-2040	10-9-2041
Netto kasstroom	-	3.019.891	8.043.384	8.204.252	8.847.836	3.876.408	603.795	6.435.628	7.248.246	9.768.726	4.279.867	8.451.004	3.254.243	1.998.288	-	-
Contante waarde netto kasstroom	-	2.822.328	7.025.403	6.697.113	6.749.972	2.763.825	402.334	4.007.786	4.218.545	5.313.540	2.175.667	4.015.011	1.444.923	829.218	-	-

Resultaat

Disconteringsvoet	7,00%
Waarde v.o.n. (€, contante waarde grondexploitatie)	38.272.726
Kosten koper (1,00%) (€)	-378.938
Waarde (€)	37.893.788

Comparatieve analyse

In het bepalen van de Complexwaarde hebben wij het resultaat uit de residuele berekening tevens getoetst door gebruik te maken van de comparatieve methode. In de onderstaande tabel is een selectie van referentietransacties van ruwe bouwgrond in Noord-Brabant opgenomen.

Adres	Analyse transactie
Best, Aarleseweg ong.	In juni 2026 heeft Ontwikkeling Aarleseweg C.V. een ontwikkellocatie aan de Aarleseweg in Best gekocht. Ten tijde van de transactie was het perceel bestemd voor agrarische doeleinden maar in de structuurvisie Buitengebied uit 2016 al opgenomen als de potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Het perceel omvat een oppervlakte van 26.525 m² en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 1.326.250 k.k., hetgeen overeenkomt met € 50 per m² perceel .Wij zijn van mening dat deze ontwikkelpositie is gelegen op een vergelijkbare locatie.
Best, Broekstraat ong.	In maart 2026 heeft Zuidgrond B.V. een ontwikkellocatie aan de Broekstraat in Best gekocht. Ten tijde van de transactie was het perceel bestemd voor agrarische doeleinden maar in de structuurvisie Buitengebied uit 2016 al opgenomen als de potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Het perceel omvat een oppervlakte van 30.081 m² en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 1.203.240 k.k., hetgeen overeenkomt met € 40 per m² perceel. Er is een nabetaling van € 95 per m² van toepassing indien de bestemming wordt omgezet naar wonen. Wij zijn van mening dat deze ontwikkelpositie is gelegen op een vergelijkbare locatie.
Zevenbergen, Afgebrande Hoef ong.	In januari 2025 heeft de Gemeente Moerdijk een ontwikkellocatie aan de Afgebrande Hoef in Zevenbergen gekocht. Ten tijde van de transactie was het perceel bestemd voor agrarische doeleinden maar in de omgevingsvisie Moerdijk 2040 uit 2023 al opgenomen als de potentiële ontwikkellocatie Zevenbergen Oost waar volgens de plannen ca. 1.000 woningen worden gerealiseerd. Het deelgebied Markvelden Noord, gelegen ten noorden van de verkochte locatie, was tijdens de transactie al herbestemd. Het perceel omvat een oppervlakte van 37.330 m² en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 2.053.150 k.k., hetgeen overeenkomt met € 55 per m² perceel. Wij zijn van mening dat deze ontwikkelpositie is gelegen op een minder centrale locatie in Noord-Brabant die wordt gekenmerkt door lagere woningprijzen.

Adres	Analyse transactie
Zevenbergen, Afgebrande Hoef ong.	In mei 2024 heeft de Gemeente Moerdijk een ontwikkellocatie aan de Afgebrande Hoef in Zevenbergen gekocht. Ten tijde van de transactie was het perceel bestemd voor agrarische doeleinden maar in de omgevingsvisie Moerdijk 2040 uit 2023 al opgenomen als de potentiële ontwikkellocatie Zevenbergen Oost waar volgens de plannen ca. 1.000 woningen worden gerealiseerd. Het perceel omvat een oppervlakte van 11.470 m^2 en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 630.850 k.k., hetgeen overeenkomt met € 55 per m^2 perceel. Wij zijn van mening dat deze ontwikkelpositie is gelegen op een minder centrale locatie in Noord-Brabant die wordt gekenmerkt door lagere woningprijzen.
Steenbergen, Zelleput ong.	In september 2024 heeft de ontwikkelcombinatie bestaande uit Aannemersbedrijf van Agtmaal B.V. en BPD Ontwikkeling B.V. een ontwikkellocatie aan de Zelleput in Steenbergen gekocht. Ten tijde van de transactie was het perceel bestemd voor agrarische doeleinden maar in de structuurvisie Steenbergen uit 2012 al opgenomen als de potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Het perceel omvat een oppervlakte van 104.966 m^2 en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 2.099.320 k.k., hetgeen overeenkomt met € 20 per m^2 perceel. Er is een nabetaling van € 45 per m^2 van toepassing indien de bestemming wordt omgezet naar wonen. Wij zijn van mening dat deze ontwikkelpositie is gelegen op een minder centrale locatie in Noord-Brabant die wordt gekenmerkt door lagere woningprijzen.

De bandbreedte van de referentietransacties varieert van € 50 tot € 135 per m^2 (incl. nabetaling) en daarmee ligt de Complexwaarde volgend uit de residuele berekening in lijn.

Agrarische grondprijzen

In het uitvoeren van de taxatie hebben wij eveneens onderzoek gedaan naar grondprijzen voor agrarische doeleinden.

Adres	Analyse transactie
Oirschot, Meierijsebaan ong.	In december 2025 is een perceel landbouwgrond aan de Meierijsebaan in Oirschot verkocht. Het perceel omvat een oppervlakte van 52.400 m² en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 724.000 k.k., hetgeen overeenkomt met € 13 per m² perceel .
Oost West en Middelbeers, Groenewoudsedijk ong.	In november 2025 is een perceel landbouwgrond aan de Groenewoudsedijk in Oost West en Middelbeers verkocht. Het perceel omvat een oppervlakte van 32.797 m² en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 501.000 k.k., hetgeen overeenkomt met € 15 per m² perceel .
Oost West en Middelbeers, Voorteindseweg 11 A	In juni 2025 is een perceel landbouwgrond met loods aan de Voorteindseweg 11 A in Oost West en Middelbeers verkocht. Het perceel omvat een oppervlakte van 100.412 m² en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 1.520.000 k.k., hetgeen overeenkomt met € 15 per m² perceel .
Oirschot, Melklanden ong.	In april 2025 is een perceel landbouwgrond aan de Melklanden in Oirschot gekocht. Het perceel omvat een oppervlakte van 44.245 m² en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 480.000 k.k., hetgeen overeenkomt met € 10 per m² perceel .
Oirschot, Achtbundersedijk 1	In maart 2025 is een perceel landbouwgrond met loods aan de Achtbundersedijk 1 in Oirschot verkocht. Het perceel omvat een oppervlakte van 26.890 m² en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 807.000 k.k., hetgeen overeenkomt met € 30 per m² perceel .
Oirschot, Notel ong.	In april 2025 is een perceel landbouwgrond aan de Notel in Oirschot gekocht. Het perceel omvat een oppervlakte van 67.260 m² en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 1.016.010 k.k., hetgeen overeenkomt met € 15 per m² perceel .
Haghorst, Koningin Julianaweg 1 B	In april 2025 is een perceel landbouwgrond met bedrijfswoning en varkensstal aan de Koningin Julianaweg 1 B in Haghorst gekocht. Het perceel omvat een oppervlakte van 20.000 m² en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 800.000 k.k., hetgeen overeenkomt met € 40 per m² perceel .
Oirschot, Mousten ong.	In februari 2024 is een perceel landbouwgrond aan de Mousten in Oirschot gekocht. Het perceel omvat een oppervlakte van 99.242 m² en is verkocht voor een gerapporteerde transactieprijs van € 910.000 k.k., hetgeen overeenkomt met € 9 per m² perceel .

De bandbreedte van de referentietransacties varieert van € 9 tot € 40 per m² (incl. opstallen) en daarmee zijn wij van mening dat de Complexwaarde evident hoger ligt dan de Gebruikswaarde.

Samenvatting en analyse van de huurinkomsten

Tijdens de opname hebben we geconstateerd dat het onderhavige object deels in gebruik is. Echter, we hebben geen inzage gekregen in de eventuele huur- en/of pachtovereenkomsten en eventuele allonges, de actuele huur en/of pacht of een gedetailleerd financieel onderzoek van de huurders. Op basis van de ontvangen informatie en na raadpleging van openbare bronnen, kunnen we geen analyse van de huurinkomsten, expiratiedata, resterende huurtermijnen en kredietwaardigheid van de huurders geven. In de taxatie hebben wij het uitgangspunt gehanteerd dat de toekomstige herontwikkeling niet wordt belemmerd door instandhouding of afkoop van de huidige huur en/ of pachtovereenkomsten.

Leegstand en verhuurbaarheid

Het woningbouwprogramma kent een hoge mate van betaalbaarheid en beschikt tevens over 30% sociale huurwoningen. Gelet op de vraag naar dit segment beoordelen wij de verhuurbaarheid na herontwikkeling als goed.

SWOT-analyse

Sterktes

- Gelegen in de metropoolregio Eindhoven
- Bestaande voorzieningen in de directe omgeving
- Gedifferentieerd woonprogramma waarvan een groot deel wordt gekwalificeerd als sociaal en betaalbaar hetgeen het afzetrisico beperkt
- Gelegen in een groene omgeving

Zwaktes

- De huidige bestemming laat het beoogde gebruik als woningbouwlocatie niet toe

Kansen

- Structureel woningtekort in de woningmarktregio Zuidoost-Noord-Brabant, waarvan Oirschot onderdeel is, hetgeen een positief effect kan hebben op de opbrengstenstijging
- Optimalisatie van het ruimtegebruik en programma
- Wijzigen omgevingsplan en verkrijgen onherroepelijke en uitvoerbare omgevingsvergunning c.q. het bijzonder uitgangspunt in het bepalen van de Complexwaarde

Bedreigingen

- Macro-economische risico’s (oplopende inflatie door o.a. handelstarieven, onzekerheid vanwege de geopolitieke situatie in de wereld)
- Concurrerende nieuwbouwontwikkeling in de omgeving
- Aanhoudende onzekerheid rondom stikstof
- Archeologie en bodemverontreiniging
- Onzekerheid omtrent nadeelcompensatie Hoeven 7, Oirschot

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

Het object omvat een ontwikkelingspositie in Oirschot. Als meest gerede koper achten wij derhalve een ontwikkelaar of ontwikkelende bouwer, welke mogelijk gezamenlijk optrekt met een lokale of regionale opererende woningcorporatie voor de woningen in het sociale segment. Met inachtneming van de marktomstandigheden van de woningmarkt Zuidoost-Noord-Brabant verwachten wij gerede interesse. Het woningbouwprogramma kent een hoge mate van betaalbaarheid. Gelet op de vraag naar dit segment beoordelen wij de verkoopbaarheid als goed.

Wij verwachten dat de verkoopbaarheid verder toeneemt bij onherroepelijke omgevingsvergunningen. Bij het voortzetten van het huidig gebruik verwachten wij met name interesse van agrariërs.

Complexwaarde

Drie percelen betreffen per heden openbaar gebied en, op basis van de ontvangen informatie, blijven dat ook na realisatie (is openbare ruimte, blijft openbare ruimte). In het bepalen van de complexwaarde worden deze niet meegenomen (gewaardeerd op € 1 de massa). In de onderstaande tabel is de complexwaarde per 10 september 2026 weergegeven:

Complexwaarde

Eigenaar	Recht van Opstal	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlakte	Oppervlakte binnen exploitatiegebied	Complexwaarde (€)	Complexwaarde per m² perceel (€)
[redacted]		D	4803	14.690	14.690	1.302.830	89
		D	5143	11.020	11.020	977.344	89
		D	3624	7.075	7.075	627.469	89
		D	5342 (gedeeltelijk)	21.990	15.135	1.342.296	89
		D	4780 (gedeeltelijk)	4.450	1.314	116.536	89
		D	2108	8.280	8.280	734.338	89
		D	4779	3.880	3.880	344.110	89
Gemeente Oirschot		D	4774	10.529	10.529	933.798	89
Gemeente Oirschot		D	4778	8.367	8.367	742.054	89
Gemeente Oirschot		D	5682	15.075	15.075	1.336.975	89
Gemeente Oirschot		D	5517	6.330	6.330	561.396	89
[redacted]		D	4802	11.605	11.605	1.029.227	89
		D	2873	2.645	2.645	234.580	89
		N	338	255	255	22.615	89
		D	5522	10.455	10.455	927.235	89
		D	5516	11.705	11.705	1.038.096	89
		D	4781	12.636	12.636	1.120.664	89
Trebbe Wonen B.V.		D	4804	14.800	14.800	1.312.586	89
[redacted]		N	740 (gedeeltelijk)	33.438	33.438	2.965.557	89
		N	511 (gedeeltelijk)	1.123	1.123	99.597	89
		N	419 (gedeeltelijk)	13.430	11.421	1.012.908	89
		N	128 (gedeeltelijk)	44.140	43.725	3.877.892	89
		N	420 (gedeeltelijk)	28.435	27.311	2.422.164	89
		N	514 (gedeeltelijk)	49.853	48.268	4.280.803	89
		N	731 (gedeeltelijk)	80.577	80.532	7.142.239	89
		N	724 (gedeeltelijk)	16.439	12.738	1.129.710	89
		N	732 (gedeeltelijk)	2.875	2.875	254.979	89
TOTAAL				**446.097**	**427.227**	**37.890.000**	**89**
Openbaar gebied							
De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)	Gemeente Oirschot	D	5440 (gedeeltelijk)	16.500	735		
Gemeente Oirschot		D	4782	790	790		
Gemeente Oirschot		D	4783 (gedeeltelijk)	4.500	2.797		
Gemeente Oirschot		D	3067	3.965	3.965		
De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)	Gemeente Oirschot	N	730 (gedeeltelijk)	20.801	941		
Gemeente Oirschot		N	130 (gedeeltelijk)	5.670	5.399		
Gemeente Oirschot		N	342 (gedeeltelijk)	33.266	4.938		
Gemeente Oirschot		N	135 (gedeeltelijk)	4.360	3.893		
Waterschap De Dommel		N	131 (gedeeltelijk)	4.700	1.760		
Waterschap De Dommel		N	136 (gedeeltelijk)	1.690	819		
TOTAAL				**96.242**	**26.037**	**1**	

Inbrengwaarden

Als Inbrengwaarde geldt de Gebruikswaarde of de hogere Complexwaarde. Zoals toegelicht aan de hand van comparatieve referenties van agrarische objecten in de regio zijn wij van mening dat de Complexwaarde evident hoger is dan de Gebruikswaarde. Derhalve wordt de Inbrengwaarde in alle gevallen ontleend aan de Complexwaarde.

In de onderstaande tabel zijn de inbrengwaarden per 10 september 2026 weergegeven:

Inbrengwaarde

Eigenaar	Recht van Opstal	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlakte	Oppervlakte binnen exploitatiegebied	Inbrengwaarde (€)	Inbrengwaarde per m² perceel (€)
[redacted]		D	4803	14.690	14.690	1.302.830	89
		D	5143	11.020	11.020	977.344	89
		D	3624	7.075	7.075	627.469	89
		D	5342 (gedeeltelijk)	21.990	15.135	1.342.296	89
		D	4780 (gedeeltelijk)	4.450	1.314	116.536	89
		D	2108	8.280	8.280	734.338	89
Gemeente Oirschot		D	4779	3.880	3.880	344.110	89
Gemeente Oirschot		D	4774	10.529	10.529	933.798	89
Gemeente Oirschot		D	4778	8.367	8.367	742.054	89
Gemeente Oirschot		D	5682	15.075	15.075	1.336.975	89
Gemeente Oirschot		D	5517	6.330	6.330	561.396	89
[redacted]		D	4802	11.605	11.605	1.029.227	89
		D	2873	2.645	2.645	234.580	89
		N	338	255	255	22.615	89
		D	5522	10.455	10.455	927.235	89
		D	5516	11.705	11.705	1.038.096	89
		D	4781	12.636	12.636	1.120.664	89
Trebbe Wonen B.V.		D	4804	14.800	14.800	1.312.586	89
[redacted]		N	740 (gedeeltelijk)	33.438	33.438	2.965.557	89
		N	511 (gedeeltelijk)	1.123	1.123	99.597	89
		N	419 (gedeeltelijk)	13.430	11.421	1.012.908	89
		N	128 (gedeeltelijk)	44.140	43.725	3.877.892	89
		N	420 (gedeeltelijk)	28.435	27.311	2.422.164	89
		N	514 (gedeeltelijk)	49.853	48.268	4.280.803	89
		N	731 (gedeeltelijk)	80.577	80.532	7.142.239	89
		N	724 (gedeeltelijk)	16.439	12.738	1.129.710	89
		N	732 (gedeeltelijk)	2.875	2.875	254.979	89
TOTAAL				**446.097**	**427.227**	**37.890.000**	**89**
Openbaar gebied							
De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)	Gemeente Oirschot	D	5440 (gedeeltelijk)	16.500	735		
Gemeente Oirschot		D	4782	790	790		
Gemeente Oirschot		D	4783 (gedeeltelijk)	4.500	2.797		
Gemeente Oirschot		D	3067	3.965	3.965		
De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)	Gemeente Oirschot	N	730 (gedeeltelijk)	20.801	941		
Gemeente Oirschot		N	130 (gedeeltelijk)	5.670	5.399		
Gemeente Oirschot		N	342 (gedeeltelijk)	33.266	4.938		
Gemeente Oirschot		N	135 (gedeeltelijk)	4.360	3.893		
Waterschap De Dommel		N	131 (gedeeltelijk)	4.700	1.760		
Waterschap De Dommel		N	136 (gedeeltelijk)	1.690	819		
TOTAAL				**96.242**	**26.037**	**1**	

Gevoeligheidsanalyse

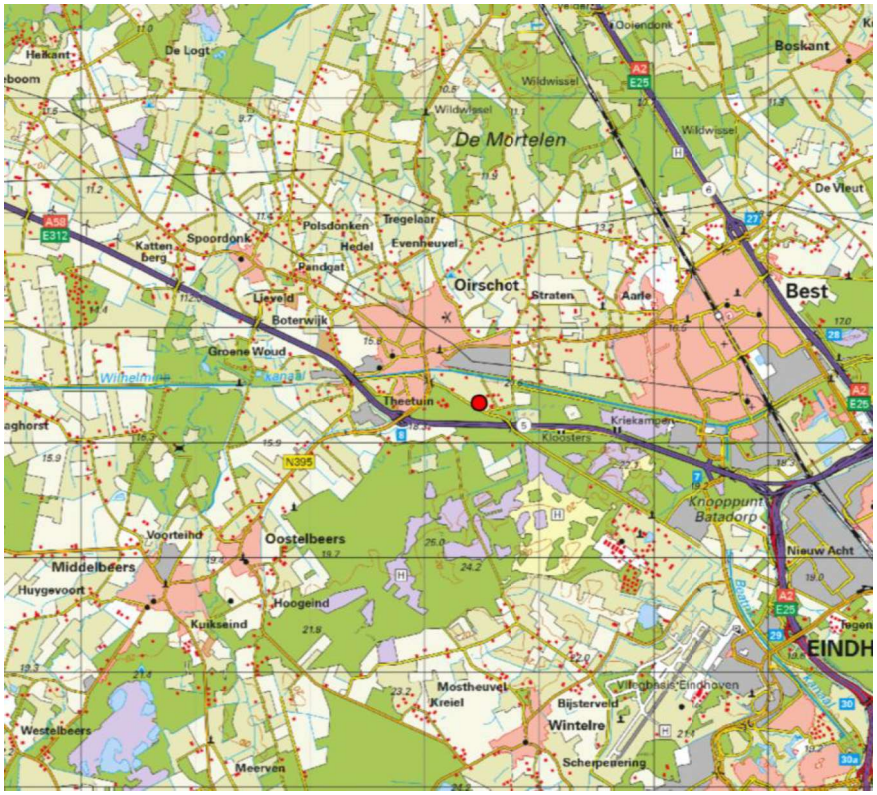
Wij hebben in deze taxatie de Complexwaarde bepaald op basis van een residuele berekening; er zijn residueel grondwaarden bepaald en vervolgens zijn kosten en opbrengsten in de tijd uiteengezet en is de contante waarde van alle netto kasstromen berekend. Daarbij wordt rekening gehouden met fasering en grondexploitatiekosten`, waarvoor wij (onderbouwde) aannames hebben gedaan. Deze uitgebreide berekeningssystematiek wordt door ons op verschillende niveaus getoetst op marktconformiteit. Denk hierbij aan: opbrengsten van de woningen, bouw- en stichtingskosten van de woningen, grondwaardes/grondquotes en grondexploitatiekosten. De marktwaarde zelf is lastig toetsbaar aangezien deze afhankelijk is van projectspecifieke kenmerken zoals locatie, planologische status, fasering, omvang en marktomstandigheden. Deze aspecten zorgen ervoor dat er geen goede één-op-één vergelijking te maken is met transacties van andere locaties.

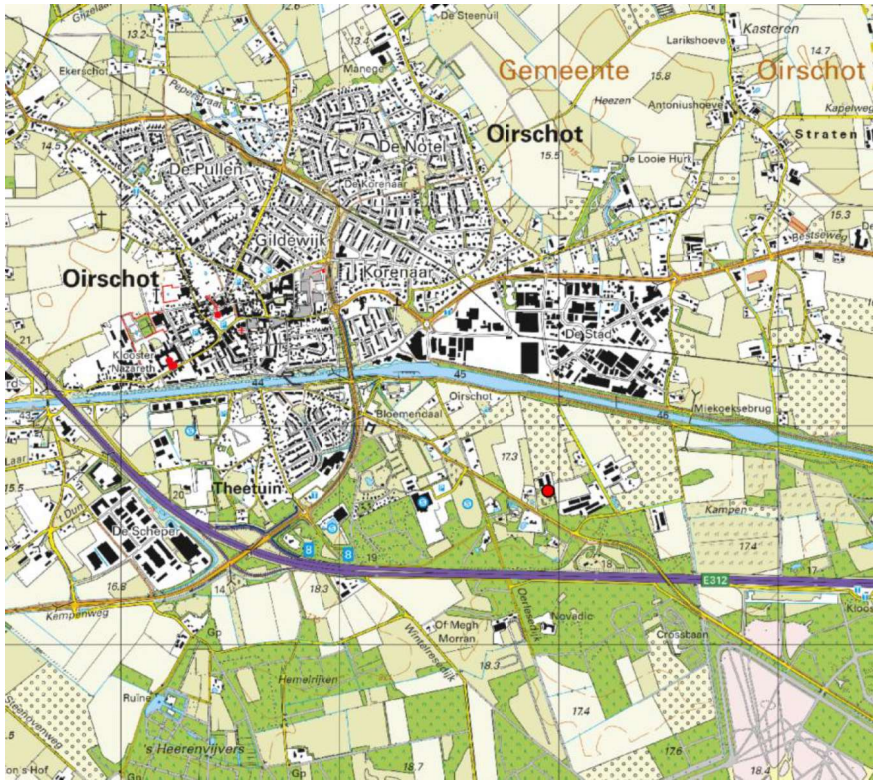
De uitkomst van de gehanteerde rekenmethode is gevoelig voor (kleine) wijzigingen in de aannames in de verschillende parameters. Wij zijn dan ook van mening dat het zinnig is een gevoeligheidsanalyse uit te voeren op de belangrijkste parameters. Hieronder is een overzicht van de uitkomst van de berekening op het moment dat wij één parameter aanpassen (ceteris paribus). Het verschil in waarde in de tabel bij de verschillende parameters is het verschil t.o.v. de hiervoor beschreven Complexwaarde. Het is belangrijk om rekening te houden met de gevoeligheid van de taxatie bij het maken van beslissingen aangaande het onderhavige object.

Scenario	Wijziging	Waarde	Verschil met Complexwaarde
Complexwaarde	-	€ 37.890.000	-
Hogere opbrengsten	+5%	€ 48.630.000	€ 10.740.000
Lagere opbrengsten	-5%	€ 27.160.000	-€ 10.730.000
Hogere bouwkosten	+5%	€ 30.320.000	-€ 7.570.000
Lagere bouwkosten	-5%	€ 45.470.000	€ 7.580.000
Hogere opbrengsten / Hogere bouwkosten	+5% / +5%	€ 41.060.000	€ 3.170.000
Hogere opbrengsten / Lagere bouwkosten	+5% / -5%	€ 56.200.000	€ 18.310.000
Lagere opbrengsten / Hogere bouwkosten	-5% / +5%	€ 19.580.000	-€ 18.310.000
Lagere opbrengsten / Lagere bouwkosten	-5% / -5%	€ 34.730.000	-€ 3.160.000

Bijlage

Bijlage A: Plattegronden





Bijlage B: Foto’s

























Bijlage C: Kadastrale uittreksels

kadaster

BETREFT
Oirschot D 2108

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252386540

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 2108 Kadastrale objectidentificatie: 044200210870000
Kadastrale grootte	8.280 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150858 - 389801
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 75.000
Koopjaar	2020

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot D 2108

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252386540

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78988/103 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	11-09-2020 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	21-02-1947
Geboorteplaats	OIRSCHOT Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 2873

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252384142

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 2873 Kadastrale objectidentificatie: 044200287370000
Kadastrale grootte	2.645 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150806 - 390096
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 47.125 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	1998

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot D 2873

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252384142

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	26-03-1988
Geboorteplaats	SCHIJNDEL
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	27-03-1990
Geboorteplaats	SCHIJNDEL
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]

Geboortedatum	24-04-1991
Geboorteplaats	SCHIJNDEL Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	21-09-1993
Geboorteplaats	OIRSCHOT Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 3067

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252384509

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 3067 Kadastrale objectidentificatie: 044200306770000
Kadastrale grootte	3.965 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150865 - 389897
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OST00/485 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oirschot
Adres	[redacted]
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 3624

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252383919

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 3624 Kadastrale objectidentificatie: 044200362470000
Kadastrale grootte	7.075 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150600 - 389990
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 123.167 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2001

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot D 3624

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252383919

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15529/31 Eindhoven
Ingeschreven op	06-03-2001
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	08-12-1967
Geboorteplaats	EINDHOVEN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15529/31 Eindhoven
Ingeschreven op	06-03-2001
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	22-10-1969
Geboorteplaats	DOETINCHEM
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4774

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252381673

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 4774 Kadastrale objectidentificatie: 044200477470000
Kadastrale grootte	10.529 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150202 - 390056
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Oirschot F 6374

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

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

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7881/23 Eindhoven
Naam gerechtigde	Gemeente Oirschot
Adres	[redacted]
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

Afkomstig uit stuk	Hyp4 7881/23 Eindhoven

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4774

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252381673

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	Brabant Water N.V.
Adres	[redacted]
Postadres	Postbus 1068 5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	16005077 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 13423/49 Breda Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	04-01-2002 om 00:00

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4778

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252382101

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 4778 Kadastrale objectidentificatie: 044200477870000
Kadastrale grootte	8.367 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150362 - 390150
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Oirschot F 3449

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9320/22 Eindhoven
Ingeschreven op	21-12-1990
Naam gerechtigde	Gemeente Oirschot
Adres	[redacted]
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4779

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252382182

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 4779 Kadastrale objectidentificatie: 044200477970000
Locatie	nabij Bloemendaal 1 Oirschot Locatiegegevens zijn uitsluitend ontleend aan de stukken in de openbare registers van het Kadaster
Kadastrale grootte	3.880 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150385 - 390113
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 45.600
Koopjaar	2019
Ontstaan uit	Oirschot F 1046

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48

Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76459/54 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	25-09-2019 om 12:55
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	27-03-1990
Geboorteplaats	SCHIJNDEL Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76459/54 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	25-09-2019 om 12:55
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	24-04-1991
Geboorteplaats	SCHIJNDEL Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4780

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252382355

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 4780 Kadastrale objectidentificatie: 044200478070000
Locatie	Bloemendaal 1 5688 GP Oirschot Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0823010000008869
Kadastrale grootte	4.450 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150377 - 390067
Omschrijving	Wonen Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Oirschot F 3371

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4780

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252382355

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2275/93 Eindhoven
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	15-09-1949
Geboorteplaats	NUENEN, GERWEN EN NEDERWETTEN Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4781

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252382511

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 4781 Kadastrale objectidentificatie: 044200478170000
Kadastrale grootte	12.636 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150438 - 390029
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 45.832
Koopjaar	2000
Ontstaan uit	Oirschot F 3939

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4781

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252382511

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15417/21 Eindhoven
Ingeschreven op	27-12-2000
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	15-07-1963
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4782

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252382969

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 4782 Kadastrale objectidentificatie: 044200478270000
Kadastrale grootte	790 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150489 - 389956
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oirschot F 3935

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OST00/485 EHV
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4783

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:18

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252383036

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 4783 Kadastrale objectidentificatie: 044200478370000
Kadastrale grootte	4.500 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150526 - 389960
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oirschot F 3936

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OST00/485 EHV
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4802

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252384043

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 4802 Kadastrale objectidentificatie: 044200480270000
Kadastrale grootte	11.605 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150726 - 390063
Omschrijving	Terrein (natuur)
Koopsom	€ 30.939
Koopjaar	1994
Ontstaan uit	Oirschot D 2462 Oirschot D 2872

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4802

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252384043

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81148/84 Schenking
Ingeschreven op	29-04-2021 om 11:56
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	19-10-1989
Geboorteplaats	EINDHOVEN
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4803

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252386358

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 4803 Kadastrale objectidentificatie: 044200480370000
Kadastrale grootte	14.690 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150765 - 389861
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Oirschot D 2642 Oirschot D 2957

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4803

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252386358

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85808/88 Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	02-01-2023 om 14:12
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5312/65 Eindhoven
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	01-04-1960
Geboorteplaats	BEST Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 4804

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:12

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252381996

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 4804 Kadastrale objectidentificatie: 044200480470000
Kadastrale grootte	14.800 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150293 - 390033
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	€ 219.552,08
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oirschot F 3940

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86062/2 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	20-02-2023 om 11:28
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Statutaire zetel	ENSCHEDE
KvK-nummer	61889008 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5143

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252383749

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 5143 Kadastrale objectidentificatie: 044200514370000
Kadastrale grootte	11.020 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150653 - 390104
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 123.167 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2001
Ontstaan uit	Oirschot D 4272

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5143

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252383749

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15529/31 Eindhoven
Ingeschreven op	06-03-2001
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	08-12-1967
Geboorteplaats	EINDHOVEN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15529/31 Eindhoven
Ingeschreven op	06-03-2001
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	22-10-1969
Geboorteplaats	DOETINCHEM
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5342

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252383541

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 5342 Kadastrale objectidentificatie: 044200534270000
Kadastrale grootte	21.990 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150579 - 390117
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 170.423
Koopjaar	2017
Ontstaan uit	Oirschot D 5144

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5342

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252383541

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70430/176
Ingeschreven op	05-04-2017 om 14:48
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	05-03-1972
Geboorteplaats	OOST-, WEST- EN MIDDELBEERS
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70430/176
Ingeschreven op	05-04-2017 om 14:48
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	14-03-1977
Geboorteplaats	OOST-, WEST- EN MIDDELBEERS
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5440

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252383348

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 5440 Kadastrale objectidentificatie: 044200544070000
Kadastrale grootte	16.500 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150438 - 390212
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oirschot D 5439

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	84 OST00/4612 EHV
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Postadres	Postbus 16169 2500 BD 'S-GRAVENHAGE
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-03-2018 om 09:00

Vermeld in stuk	Hyp4 59220/14 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	08-12-2010 om 12:40

1.1	**Opstal (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40149/72 Eindhoven
Ingeschreven op	20-02-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40149/72 Eindhoven
Ingeschreven op	20-02-2004 om 09:00

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5516

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252386203

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 5516 Kadastrale objectidentificatie: 044200551670000
Kadastrale grootte	11.705 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150793 - 389990
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Oirschot D 4273

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	26-03-1988
Geboorteplaats	SCHIJNDEL
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	27-03-1990
Geboorteplaats	SCHIJNDEL
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5516

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252386203

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Geboortedatum	24-04-1991
Geboorteplaats	SCHIJNDEL Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	21-09-1993
Geboorteplaats	OIRSCHOT Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5517

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252385026

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 5517 Kadastrale objectidentificatie: 044200551770000
Kadastrale grootte	6.330 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150714 - 389964
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 3.509.000 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2024
Ontstaan uit	Oirschot D 4273

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 68173/113
Ingeschreven op	29-04-2016 om 11:47

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68173/112
Ingeschreven op	29-04-2016 om 11:47

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5517

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252385026

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88458/132 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	02-04-2024 om 13:11
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5522

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:30

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252385241

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 5522 Kadastrale objectidentificatie: 044200552270000
Kadastrale grootte	10.455 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150800 - 389762
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Oirschot D 2956

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68173/111
Ingeschreven op	29-04-2016 om 11:47
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	26-03-1988
Geboorteplaats	SCHIJNDEL
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68173/111
Ingeschreven op	29-04-2016 om 11:47
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	27-03-1990
Geboorteplaats	SCHIJNDEL
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68173/111
Ingeschreven op	29-04-2016 om 11:47
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5522

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:30

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252385241

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Geboortedatum	24-04-1991
Geboorteplaats	SCHIJNDEL Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68173/111
Ingeschreven op	29-04-2016 om 11:47
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	21-09-1993
Geboorteplaats	OIRSCHOT Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot D 5682

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:28

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252384793

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot D 5682 Kadastrale objectidentificatie: 044200568270000
Kadastrale grootte	15.075 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150659 - 389880
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 3.509.000 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2024
Ontstaan uit	Oirschot D 5680

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88458/132 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	02-04-2024 om 13:11
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 338

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252384400

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 338 Kadastrale objectidentificatie: 044270033870000
Kadastrale grootte	255 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150810 - 390132
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	€ 47.125 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	1998
Ontstaan uit	Oirschot N 315

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot N 338

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252384400

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	26-03-1988
Geboorteplaats	SCHIJNDEL
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	27-03-1990
Geboorteplaats	SCHIJNDEL
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oirschot N 338

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
07-09-2026 - 14:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252384400

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-09-2026 - 14:59

Geboortedatum	24-04-1991
Geboorteplaats	SCHIJNDEL Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13992/45 Eindhoven
Ingeschreven op	01-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	21-09-1993
Geboorteplaats	OIRSCHOT Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 128

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252474756

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 128 Kadastrale objectidentificatie: 044270012870000
Kadastrale grootte	44.140 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150937 - 389967
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 161.696 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	1998

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot N 128

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252474756

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14049/27 Eindhoven
Ingeschreven op	22-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	24-08-1961
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14049/27 Eindhoven
Ingeschreven op	22-12-1998
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	11-01-1963
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 130

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:18

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252475014

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 130 Kadastrale objectidentificatie: 044270013070000
Kadastrale grootte	5.670 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	151096 - 389898
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 6500/1 Eindhoven
Ingeschreven op	18-09-1981
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 131

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:18

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252475111

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 131 Kadastrale objectidentificatie: 044270013170000
Kadastrale grootte	4.700 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	151117 - 389877
Omschrijving	Water

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 6500/1 Eindhoven
Ingeschreven op	18-09-1981
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Postadres	Postbus 10001 5280 DA BOXTEL
Statutaire zetel	BOXTEL
KvK-nummer	17277734 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 135

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252475489

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 135 Kadastrale objectidentificatie: 044270013570000
Kadastrale grootte	4.360 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	151414 - 389631
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 6500/1 Eindhoven
Ingeschreven op	18-09-1981
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 136

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252475778

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 136 Kadastrale objectidentificatie: 044270013670000
Kadastrale grootte	1.690 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	151496 - 389641
Omschrijving	Water

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 6500/1 Eindhoven
Ingeschreven op	18-09-1981
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Postadres	Postbus 10001 5280 DA BOXTEL
Statutaire zetel	BOXTEL
KvK-nummer	17277734 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 342

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252475620

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 342 Kadastrale objectidentificatie: 044270034270000
Kadastrale grootte	33.266 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	151185 - 389470
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oirschot E 1031 Oirschot N 304 Oirschot N 305 Oirschot N 307 Oirschot N 308

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74909/196 Stuk betreffende erfdienstbaarheden
Ingeschreven op	30-01-2019 om 13:48

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8848/60 Eindhoven
Ingeschreven op	18-08-1989

kadaster

BETREFT
Oirschot N 342

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252475620

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

Aanvullend stuk	Hyp4 13861/10 Eindhoven
Ingeschreven op	16-09-1998
Is aanvulling op	Hyp4 8848/60 Eindhoven
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (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.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 419

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-10-2026 - 09:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11255815679

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-10-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-10-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 419 Kadastrale objectidentificatie: 044270041970000
Locatie	Eindhovensedijk 31 5688 GN Oirschot Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0823010000007756
Kadastrale grootte	13.430 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150930 - 389680
Omschrijving	Wonen Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 850.000
Koopjaar	2006
Ontstaan uit	Oirschot N 265 Oirschot N 266

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48

Overig stuk Hyp4 89948/6
Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op 21-11-2024 om 12:50

Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

Afkomstig uit stuk Hyp4 69676/184
Ingeschreven op 21-12-2016 om 12:17

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 51048/15
Ingeschreven op 16-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum 16-08-1962

Geboorteplaats OIRSCHOT
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 51048/15
Ingeschreven op 16-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum 04-07-1964

Geboorteplaats OIRSCHOT
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

kadaster

BETREFT
Oirschot N 419

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-10-2026 - 09:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11255815679

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-10-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-10-2026 - 14:59

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 420

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252475379

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 420 Kadastrale objectidentificatie: 044270042070000
Kadastrale grootte	28.435 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	151020 - 389742
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Oirschot N 266

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot N 420

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252475379

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10047/27 Eindhoven
Ingeschreven op	28-10-1992
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	24-08-1961
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10047/27 Eindhoven
Ingeschreven op	28-10-1992
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	11-01-1963
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 511

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-10-2026 - 09:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11255816318

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-10-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-10-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 511 Kadastrale objectidentificatie: 044270051170000
Kadastrale grootte	1.123 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	151329 - 389787
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	€ 31.765 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2002
Ontstaan uit	Oirschot N 418

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot N 511

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-10-2026 - 09:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11255816318

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-10-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-10-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16145/11 Eindhoven
Ingeschreven op	06-03-2002
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	30-01-1951
Geboorteplaats	EINDHOVEN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16145/11 Eindhoven
Ingeschreven op	06-03-2002
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	08-03-1953
Geboorteplaats	UTRECHT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 514

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252475912

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 514 Kadastrale objectidentificatie: 044270051470000
Kadastrale grootte	49.853 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	151428 - 389719
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Oirschot N 133

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

Overige aantekening	Kwalitatieve verbintenis ged.
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60500/67
Ingeschreven op	26-09-2011 om 14:20

kadaster

BETREFT
Oirschot N 514

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252475912

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10047/27 Eindhoven
Ingeschreven op	28-10-1992
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	24-08-1961
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10047/27 Eindhoven
Ingeschreven op	28-10-1992
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	11-01-1963
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 724

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-10-2026 - 09:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11255815886

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-10-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-10-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 724 Kadastrale objectidentificatie: 044270072470000
Kadastrale grootte	16.439 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	151288 - 389821
Ontstaan uit	Oirschot N 695

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

RECHTEN

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

kadaster

BETREFT
Oirschot N 724

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-10-2026 - 09:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11255815886

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-10-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-10-2026 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 10047/27 Eindhoven
Ingeschreven op	28-10-1992
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	24-08-1961
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10047/27 Eindhoven
Ingeschreven op	28-10-1992
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	11-01-1963
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 730

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252474581

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 730 Kadastrale objectidentificatie: 044270073070000
Kadastrale grootte	20.801 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	151461 - 390018
Ontstaan uit	Oirschot N 628

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	84 OST00/4612 EHV
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Postadres	Postbus 16169 2500 BD 'S-GRAVENHAGE
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-03-2018 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 59220/14 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	08-12-2010 om 12:40

kadaster

BETREFT
Oirschot N 730

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252474581

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40149/72 Eindhoven
Ingeschreven op	20-02-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Statutaire zetel	OIRSCHOT
KvK-nummer	17285344 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40149/72 Eindhoven
Ingeschreven op	20-02-2004 om 09:00

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 731

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252476081

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 731 Kadastrale objectidentificatie: 044270073170000
Kadastrale grootte	80.577 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	151291 - 389965
Ontstaan uit	Oirschot N 696

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot N 731

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252476081

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10047/27 Eindhoven
Ingeschreven op	28-10-1992
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	24-08-1961
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10047/27 Eindhoven
Ingeschreven op	28-10-1992
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	11-01-1963
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 732

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-10-2026 - 09:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11255816058

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-10-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-10-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 732 Kadastrale objectidentificatie: 044270073270000
Kadastrale grootte	2.875 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	151284 - 389884
Ontstaan uit	Oirschot N 696

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot N 732

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-10-2026 - 09:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11255816058

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-10-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-10-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10047/27 Eindhoven
Ingeschreven op	28-10-1992
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	24-08-1961
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10047/27 Eindhoven
Ingeschreven op	28-10-1992
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	11-01-1963
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oirschot N 740

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252476350

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oirschot N 740 Kadastrale objectidentificatie: 044270074070000
Kadastrale grootte	33.438 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	151496 - 389525
Ontstaan uit	Oirschot N 137

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oirschot
Datum in werking	01-04-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80915/193 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 31-03-2021
Ingeschreven op	31-03-2021 om 11:56
Overig stuk	Hyp4 89983/42 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	28-11-2024 om 14:48
Overig stuk	Hyp4 89948/6 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 24-09-2024
Ingeschreven op	21-11-2024 om 12:50

kadaster

BETREFT
Oirschot N 740

UW REFERENTIE
BKN

GELEVERD OP
08-09-2026 - 10:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11252476350

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-09-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-09-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15364/13 Eindhoven
Ingeschreven op	04-12-2000
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	09-07-1963
Geboorteplaats	OIRSCHOT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

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.

Bijlage D: Begrippen en Definities

Marktwaarde

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

Uitgangspunten

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

Huurwaarde	“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 huurinkomsten	De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.
BAR k.k.	Bruto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.
NAR v.o.n.	Netto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.
Bruto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.

Bruto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	De bruto vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) 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.
Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)	De verhuurbare vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de “correctie glaslijn”. Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen. Verschillende ruimten zoals onder meer technische ruimten, verticale verkeersruimten, toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis. (delen van) ruimten die lager dan 1,5 meter zijn, vallen niet binnen het verhuurbaar vloeroppervlak.
Gebruiksoppervlakte (GO)	De gebruiksoppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
Comparatieve methode	De waarde van het object wordt bepaald door vergelijkbare transacties en/of aanbod te analyseren en terug te rekenen naar één indicator, in het algemeen de prijs per vierkante meter. Vervolgens worden de vergelijkbare transacties vergeleken en aangepast om de vergelijkbaarheid met het onderhavige object te verbeteren. De comparatieve benadering heeft een sterke relatie met de markt omdat markttransacties direct vergeleken worden met het onderhavige object.

Inkomstenbenadering

De inkomstenbenadering is gebaseerd op kapitalisatie van de huidige en de verwachte inkomsten om te komen tot één huidige kapitaalwaarde. Binnen de inkomstenbenadering zijn er twee belangrijke varianten. De huurwaardekapitalisatiemethode bestaat uit de vermenigvuldiging van de markthuur van het object en een kapitalisatiefactor. De markthuur wordt comparatief bepaald, door vergelijking met recente transacties van soortgelijke objecten. De kapitalisatiefactor wordt afgeleid uit verkooptransacties waarvan de markthuur en de verkoopprijs bekend zijn. Het delen van de verkoopprijs door de markthuur levert de kapitalisatiefactor op. Deze methode is toepasbaar in het geval waarin voldoende referentietransacties beschikbaar zijn. De BAR-methode houdt in dat de marktwaarde van een object wordt bepaald door de markthuur te delen door een marktconform bruto aanvangsrendement (BAR). Bij de NAR-methode wordt netto markthuur gedeeld door een marktconform netto aanvangsrendement. Het bruto aanvangsrendement dient comparatief te worden bepaald aan de hand van recente transacties van soortgelijke objecten. Deze methodiek is toepasbaar in het geval waarin voldoende referentietransacties beschikbaar zijn.

Een andere inkomstenkapitalisatiemethode is de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode). In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen (huurinkomsten, jaarlijkse vaste lasten, andere kosten en/of inkomsten zoals gebouwgebonden investeringen, mutatiekosten, huurvrij, break penalties), maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. In veel gevallen wordt een prognose opgesteld voor een periode van tien of vijftien jaar, al kan dit gelang de casus afwijken. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een ‘eindwaarde’ bepaald (vaak door de geprognosticeerde huurwaarde of huurinkomsten te kapitaliseren tegen een ingeschat rendement). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De Marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

Inputparameters voor de DCF-methode zijn de disconteringsvoet, de inflatie-/kostenstijgingverwachting, de verwachtingen omtrent toekomstige wederverhuurmogelijkheden en de inschatting van het rendement om de eindwaarde te bepalen

Residuele methode

In deze methode wordt eerst een inschatting gemaakt van de specificaties van het te realiseren object. Daarna wordt van dit te realiseren object de ontwikkelingswaarde bepaald ervan uitgaande dat het object gerealiseerd is en volledig verhuurd cq. verkocht. Vervolgens worden de kosten om het object te realiseren ingeschat. Deze kosten bestaan onder andere uit bouwkosten, bijkomende kosten (bv. adviseurs, financieringskosten, verkoop-/verhuurkosten, marketing) en ook wordt er rekening gehouden met marktconforme incentives en de bouwtijd. De residuele waarde wordt berekend door de ingeschatte kosten van de ontwikkelingswaarde af te trekken.