

AKKOORDVERKLARING AANKOOPDOSSIER

BETREFT:

Aankoop erfgoedcomplex Mariadal te Roosendaal

KADASTRALE AANDUIDING:

Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen

Sectie A nummer(s) 4721 groot 32.975 m² en
3765 groot 9.768 m²

TAXATIEBEDRAG:

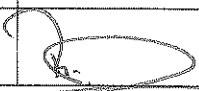
- realisatie van 29 appartementen € 1.985.000,-
 - rectorwoning 350.000,-
- totaal: € 2.335.000,-

VERKLARING EN TOELICHTING

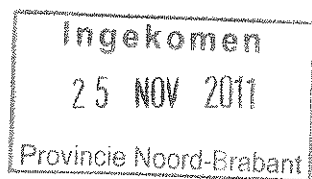
- De waarde bepaling voor realisatie van de 17 appartementen en kantoorruimte is gebaseerd op de residuele waarde methode. De waarde van het complex wordt bepaald wanneer deze wordt herontwikkeld.
- De waarde van de rectorwoning is gebaseerd op vergelijkingsmethode waarbij verkooptransacties van soortgelijke objecten met elkaar vergeleken en beoordeeld wordt.

De betreffende aankoop vindt plaats volgens alle hiervoor geldende provinciale regels voor vastgoedverwerving o.a.:

- Het taxatierapport is opgesteld en ondertekend door een gecertificeerde externe taxateur;
- Het taxatierapport is gecontroleerd en geaccordeerd door een tweede gecertificeerde taxateur;
- Het aankoopbedrag bedraagt afgerond € 2.350.000,-.

Akkoord	Paraaf	Datum
R.B.A. van Dongen RT		21/02-2012





Retro case
C 2053031



2843063

ROH_C/VG

TAXATIERAPPORT

Vincentiusstraat 3 – 7
4701 LM | Roosendaal

19 oktober 2011

REDRES BV

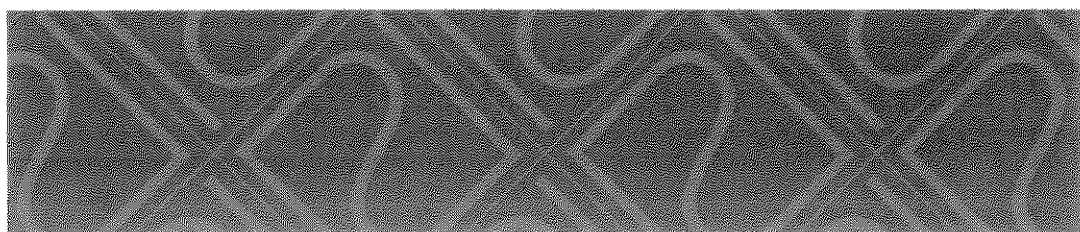
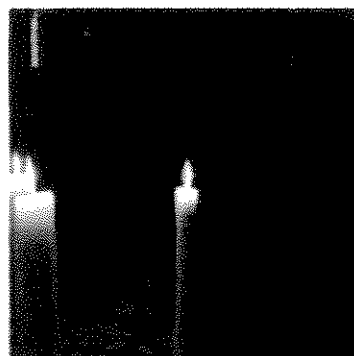
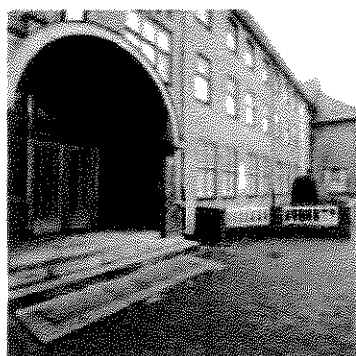
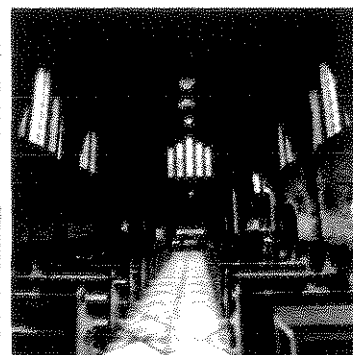
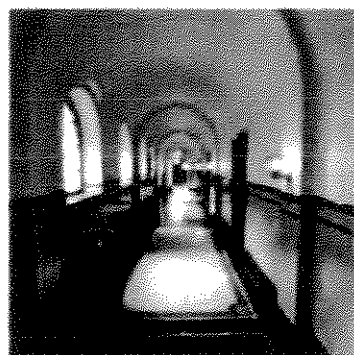
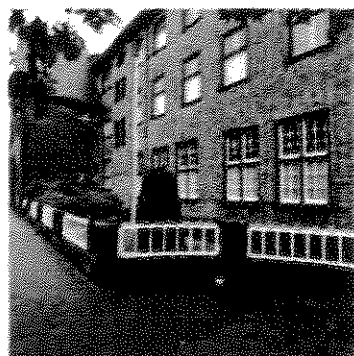
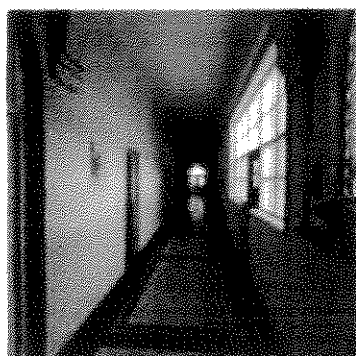
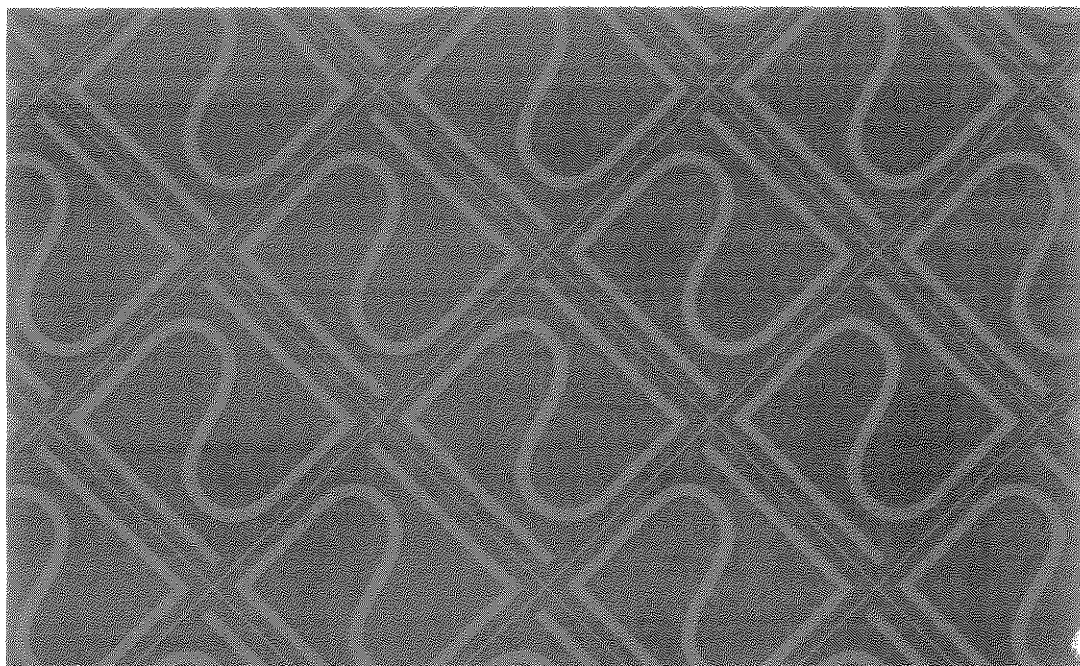
Landgoed Zonnestraal | “De Koepel”
Loosdrechtse Bos 11 | 1213 RH | Hilversum
www.redres.nl | info@redres.nl | 035 - 647 08 78

Taxateurs: J.F. Reerink | Ir. J.W. Andriessen



TAXATIE

Roosendaal | Vincentiusstraat 3-7



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	3
1. ALGEMEEN	4
1.1 OPDRACHT	4
1.2 ACHTERGROND	4
1.3 UITGANGSPUNTEN TAXATIE	4
1.4 DOEL	5
1.5 DEFINITIE	5
1.6 METHODE	5
1.7 ONDERHOUD	6
1.8 MILIEU-ASPECTEN	7
1.9 OMZETBELASTING	7
1.10 OPPERVLAKTEN	8
1.11 INFORMATIE	9
1.12 TENSLOTTE	9
2. BESCHRIJVING VAN HET GETAXEERDE.....	11
2.1 OMSCHRIJVING OBJECT	11
2.1 ARCHITECT J.TH.J. CUYPERS	12
2.3 KADASTRALE INFORMATIE	14
2.4 AANTEKENINGEN BIJ HET OBJECT	14
2.5 STAND EN LIGGING	15
2.6 PARKEREN.....	15
2.7 BESTEMMING	15
2.8 MILIEUASPECTEN	15
2.9 LEEGSTAND, MARKT EN COURANTHEID.....	16
2.10 BOUWKUNDIGE STAAT.....	17
2.11 HERONTWIKKELINGSSCENARIO' S MARIADAL	17
2.12 EXTRA OPBRENGSTEN	18
2.13 EXPLOITATIEKOSTEN KAPEL	18
2.14 REFERENTIE OBJECTEN:.....	19
3. GETAXEERDE WAARDE	21
3.1 ONDERTEKENING.....	21
4. BIJLAGEN.....	22
BIJLAGE 1: REKENMODEL.....	23
BIJLAGE 2: KADASTRALE GEGEVENS	24
BIJLAGE 3: LOCATIE.....	25
BIJLAGE 4: UITTREKSEL BESTEMMINGSPLAN	26
BIJLAGE 5: PLATTEGRONDEN	28
BIJLAGE 6: IMPRESSIE	29
REDRES ERFGOEDMAKELAAR BV.....	52

1. Algemeen

1.1 Opdracht

De Provincie Noord-Brabant, Bureau Vastgoed, ten deze vertegenwoordigd door de heer R.B.A. van Dongen, Brabantlaan 1, postbus 90151, 5200 MC te 's Hertogenbosch,

heeft:

REDRES.NL BV, gevestigd te Hilversum, ten deze vertegenwoordigd door J.F. Reerink en J.W. Andriessen, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, kantoorhoudende te Hilversum aan de Loosdrechtse Bos 11, opdracht gegeven te taxeren: Klooster Mariadal gelegen aan de Vincentiusstraat 3 - 7 te Roosendaal.

1.2 Achtergrond

In het kader van de agenda behoud cultuurhistorische objecten in Brabant, is de provincie voornemens het object Mariadal te verwerven. Binnen de randvoorwaarden in het kader van het behoud cultuurhistorische objecten, wordt momenteel alternatieve toekomstige bestemmingen onderzocht. De haalbaarheidsstudie is gericht op het oorspronkelijk object en in opdracht van de eigenaar uitgevoerd. Voor het buitenterrein (voormalige fruit boomgaard, achter het gemeentehuis) is een grondexploitatie opgesteld voor ontwikkeling van circa 20 a 30 woningen. Deze ontwikkeling is overigens niet meegenomen met deze taxatie.

1.3 Uitgangspunten taxatie

- Bepalen van de marktwaarde van het totale object opstal (klooster en ambtswoning) op de kadastrale percelen Roosendaal en Nispen sectie A nr. 4721 en 3764
- Rode ontwikkelingen in de genoemde fruit boomgaard buiten beschouwing laten.
- Het realiseren van 29 of 17 appartementen conform de haalbaarheidsstudie van EGM-Architecten (zie bijlage), met een kosten en baten analyse (uitgangspunt Stichtingskosten conform opgave EGM-Architecten) op verzoek van opdrachtgever aangevuld met een waardebeoordeling van de kapverdieping ten behoeve van onbeneemde ruimten ;
- Ondanks herhaaldelijk verzoek van taxateur aan EGM architecten tot het aanleveren van een splitsing van de stichtingskosten hebben wij hier helaas geen verder informatie over ontvangen, derhalve is hier door taxateur een eigen interpretatie aangegeven;
- De parktuin (buitenplaats) als gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de appartementen;
- De kapel en aanhorige ruimten als (openbaar) maatschappelijke functie waarbij geen baten aan toegerekend kunnen worden, mogelijk wel kosten;
- Suggesties voor invulling van de openbare ruimten met een globale kosten / baten analyse;



- De ambtswoning wordt separaat in de taxatie benoemd.

1.4 Doel

Het doel van de taxatie opdracht is om inzicht te verkrijgen in de marktwaarde om een eventuele aankoopbeslissing te kunnen nemen. Hiervoor zullen de volgende waarden getaxeerd worden:

1. **De marktwaarde**, vrij van huur en gebruik in de huidige staat van het klooster en de kapel bij een goedgekeurde bestemming voor het realiseren van 17 appartementen conform de aangeleverde haalbaarheidsstudie, uitgebreid met hetgeen genoemd in hoofdstuk 2.12.
2. **De marktwaarde**, vrij van huur en gebruik in de huidige staat van het klooster en de kapel bij een goedgekeurde bestemming voor het realiseren van 29 appartementen conform de aangeleverde haalbaarheidsstudie, uitgebreid met hetgeen genoemd in hoofdstuk 2.12.
3. **De marktwaarde**, vrij van huur en gebruik in de huidige staat van de ambtswoning.

Als waardepeildatum is bepaald **15 september 2011**.

1.5 Definitie

De "Marktwaarde" is het geschatte bedrag waarvoor een registergoed op de taxatiedatum zou kunnen worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld".

Uitgangspunten:

- koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum 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;

1.6 Methode

Residuele waarde methode

Om de waarde te kunnen bepalen wanneer deze wordt herontwikkeld naar bijvoorbeeld woonzorg appartementen, is deze waardering aangevuld met een waardering van grond en of gebouwen met (her)-ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de zogenaamde residuele waarde methode wordt toegepast.



De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs met eventueel te behouden opstallen het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs VON) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde/bestaande herontwikkelingsobject te geven.

Deze marktwaarde van de woning wordt bepaald met behulp van vergelijking met soortgelijke objecten (comparatieve methode).

Comparatieve methode

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

Markt

- vraag en aanbod op de markt
- ontwikkeling rendementen
- inflatieverwachting
- rentestand en -ontwikkeling

Locatie

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

Onroerende zaak

- zakelijke en andere lasten
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- ouderdom
- stand en ligging
- gebruiksmogelijkheid.

1.7 Onderhoud

De beoordeling van de onderhoudstoestand van de gebouwen heeft uitsluitend plaatsgevonden op basis van een waardeoordeel van het exterieur. Het is géén technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken. Voor wat betreft de bouwkundige omschrijving, gebouwgebonden technische voorzieningen en installaties en de staat van onderhoud: deze maakt geen deel uit van deze taxatie. Bij de waardering zijn de niet

gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten. Wel is als bijlage een onderhoudsrapport ter indicatie toegevoegd.

1.8 Milieu-aspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is er derhalve vanuit gegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld onder "milieu-aspecten" in het hoofdstuk, "Beschrijving van het getaxeerde".

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid. Er is ook geen rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid van schimmels, zwammen, boktor, houtworm en andere voor het gebouw schadelijke flora en fauna. Bij de taxatie wordt er dan ook van uit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld onder "Milieu-aspecten" in het hoofdstuk "Beschrijving van het getaxeerde".

1.9 Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.



1.10 Oppervlakten

De volgende door opdrachtgever aangeleverde oppervlakten zijn als uitgangspunt voor deze taxatie gehanteerd. Onderstaand oppervlakten schema is op verzoek van opdrachtgever uitgebreid met extra te creëren onbenoemde ruimte op de kapverdieping, welke vertikaal gesplitst wordt en aan de onderliggende (2^e verdieping) dient te worden toebedeeld. Onderstaand apart benoemd welke oppervlakten per model het betreft:

Bij Model I: circa 342 m2 extra ruimte

Bij Model II: circa 117 m2 extra ruimte

Model I	Aantal	m² pst	Totaal GBO	Totaal BVO
Dienstwoning	1		260	
Kapel	-	-		962
Algemene voorzieningen	-	-		625
Appartementen incl. bergingen en gangen	29	-	3040	5573
<i>Appartementen</i>				
Type 1	1	85	85	
Type 2	6	90	540	
Type 3	3	95	285	
Type 4	8	100	800	
Type 5	4	110	440	
Type 6	2	115	230	
Type 7	2	120	240	
Type 8	1	130	130	
Type 9	2	145	290	
			3040	7160
Model II	Aantal	m² pst	Totaal GBO	Totaal BVO
Dienstwoning	1		260	
Kapel				962
Algemene voorzieningen op verzoek opdrachtgever 625 i.p.v. 248 m2				625
Appartementen	17		1785	3205
<i>Appartementen</i>				
Type 1	5	90	450	-
Type 2	1	95	95	-
Type 3	5	100	500	-
Type 4	2	105	210	-
Type 5	2	120	240	-
Type 6	2	145	290	-
			1785	4792

Handwritten signature

1.11 Informatie

De taxatie is gebaseerd op onze inspectie van de onroerende zaak, opdrachtgever heeft geen informatie verstrekt zoals bijvoorbeeld oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerend goed gebonden zakelijke en andere lasten. Taxateur heeft hiervoor derhalve een inschatting gemaakt.

Eigendomsbewijs

Taxateur heeft geen inzage gehad in het eigendomsbewijs. Derhalve is er bij deze taxatie vanuit gegaan dat er zich geen belastende en waardeverminderende zaken in staan vermeld welke van invloed zijn op de waardebepaling.

Aansprakelijkheid

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie hebben wij kennis genomen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Omdat de pastorie (het woonhuis) momenteel verhuurd is hebben taxateurs hier geen toegang toe gehad.

1.12 Tenslotte

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatie rapport. Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de eventueel aanwezige berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt. Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts een van de indicaties voor de getaxeerde waarde, en kan hiervan uitdrukkelijk afwijken. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven niet alle te zijn vermeld.

REDRES.NL BV aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarden.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden van REDRES.NL BV zie bijlage.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde. Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarden kunnen geen rechten ontleend worden REDRES.NL BV. behoudt zich het recht voor om dit taxatie rapport op grond van veranderingen die de waarde van het object beïnvloeden aan te passen

alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de inhoud van deze taxatie door opdrachtgever gebruikt wordt ten behoeve van een juridische procedure of iets dergelijks, zal taxateur slecht inhoudelijke toelichting et cetera op dit rapport geven indien opdrachtgever en opdrachtgever schriftelijke overeenstemming hebben bereikt over het uur tarief van deze extra diensten.

LM

2. Beschrijving van het getaxeerde

2.1 Omschrijving object¹

Klooster Mariadal, gebouwd voor de orde van de Franciscanessen Penitenten Recollectinnen naar ontwerp van J.Th.J Cuypers en F.B. Sturm in 1934 in Traditionalistische stijl. De kapel vertoont kenmerken van Expressionistische baksteenarchitectuur.

Omschrijving

Het klooster heeft een T-vormige plattegrond. Het grootste deel bestaat uit een langgerekte drielaagse vleugel onder schilddak, evenwijdig aan de straat, deels terugliggend van de rooilijn. Beide uiteinden van deze vleugel hebben een lager en tot aan de rooilijn uitspringend hoekblok. Links is dat het voormalig rectoraat met topgevel en zadeldak. De rechtersaliet onder tentdak staat tegen een hogere topgevel met zadeldak. Een haakse vleugel strekt zich achter het midden van de hoofdmassa uit. De kapel heeft een L-vormige plattegrond en ligt achter de hoofdingang, links van de haakse vleugel. De viering van deze kapel wordt bekroond door een grote koperen spits. De kapel omsluit een binnenhof met galerij.

Het geheel is uitgevoerd in baksteen, de daken hebben een klein overstek en zijn gedekt met verbeterde Hollandse pannen. In het midden heeft de voorgevel een monumentale ingangspartij onder een halfronde luifel met hardstenen trap en bordes. De brede houten openslaande deur heeft een glas-in-lood bovenlicht en zijlichten met gebogen bovenlichten, alles gevuld met glas-in-lood. Aan weerszijden van de ingangspartij is een raam met kleine roedenverdeling gezet, erboven natuurstenen plaquettes met opschrift "KLOOSTER" en "MARIADAL". Op de verdieping staat recht boven de hoofdingang een beeld van de Heilige Vincentius in een nisje onder een baldakijn. De rest van de gevel heeft rechthoekige openslaande ramen (met een middenstijl en kalf), daarbinnen is een kleine roedenverdeling aangebracht. Op eerste en tweede verdieping kleinere ramen, met kalf en roedenverdeling. In het dakvlak bevinden zich enkele dakkapellen met twee raampjes. Ook in de hoekblokken rondboog portieken met geprofileerde lijst en een hardstenen trapje en houten openslaande deuren met glas-in-lood bovenlichten. Achter- en zijgevels hebben ramen als in de voorgevel, in de bovenste verdieping kleinere ramen ter plekke van de slaapvertrekken. De kapel heeft een smalle klokkentoren onder zadeldak en kleine zijkapellen rondom. De viering van de kapel heeft aan drie zijden topgevels. In deze gevels samengestelde ramen met keperbogen, gevuld met glas-in-lood.

In het interieur is de oorspronkelijke indeling en inrichting bewaard gebleven, enkele plafonds zijn verlaagd. Achter de hoofdingang ligt een hal met bakstenen kruisgewelven op marmeren zuilen. De gangen zijn voorzien van terrazzo vloeren en hebben betegelde lambriseringen. In de dwarsvleugel was oorspronkelijk het noviciaat gehuisvest. Op de begane grond zijn onder andere wasruimten met droogkast en een grote keuken gehuisvest. De meeste vertrekken zijn sober uitgevoerd. De kapel wordt overspannen door hoge keperbogen op granieten zuilen en heeft wanden in schoon metselwerk.

¹ Bron: redengevende omschrijving

In groen en oker geglazuurde baksteen zijn eenvoudige patronen aangebracht. De viering wordt overspannen door een koepel, van de zuilen zijn de kapitelen versierd met motieven uit de dierenriem. De gewelven zijn onder meer beschilderd met afbeeldingen van Heiligen en de Kroning en Hemelvaart van Maria. In het koorgedeelte opaline panelen met religieuze voorstellingen en figuratieve glas-in-loodramen. Aan de straatzijde is tussen de hoekblokken een smalle groenstrook aangelegd, van de straat gescheiden door een hekje. Achter heeft het klooster een grote tuin.

Waardering

Het klooster annex kapel is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling, namelijk het toegenomen zelfbewustzijn van de katholieke congregaties in het Interbellum. Het is een goed voorbeeld van de typologische ontwikkeling van het congregatieklooster onder invloed van nieuwe ontwikkelingen in de architectuur. Het heeft architectuurhistorische waarden wegens plattegrond, materiaalgebruik en ornamentiek en neemt een bijzondere plaats in in het oeuvre van de architecten Cuypers en Sturm. Het geheel is gaaf bewaard gebleven.

Architect J.Th.J. Cuypers

Josephus Theodorus Joannes (Joseph) Cuypers (Roermond, 10 juni 1861 – Meerssen, 20 januari 1949) was een Nederlands architect. Hij is vooral van belang als de architect van vele katholieke kerken. Hij was een zoon van de architect Pierre Cuypers en de zangeres Antoinette Alberdingk Thijm. Hoewel hij, evenals vele andere architecten, in de firma van zijn vader was opgeleid ging Joseph voor zijn verdere scholing naar de Polytechnische Hogeschool in Delft, waar hij in 1883 afstudeerde. Daarna werkte hij als assistent van zijn vader. Zijn eerste eigen ontwerp is in 1884 pension Oud Leyerhoven in de Amsterdamse Vondelstraat, een straat die verder voor een groot deel beheerst wordt door werken van zijn vader.

In 1888 ontwierp hij zijn eerste kerk, de Sint-Urbanus in Nes aan de Amstel die, net als andere kerken tijdens deze vroege periode, nog duidelijk de invloed van zijn vader vertonen. Cuypers was van meet af aan ook werkzaam op het gebied van restauraties. Vanaf 1891 werd de Sint-Plechelmusbasiliek in Oldenzaal onder zijn leiding gerestaureerd.

In 1893 kreeg Cuypers de opdracht voor het ontwerpen van de nieuwe Sint-Bavokathedraal te Haarlem. De eerste plannen tonen nog een puur neogotische kerk, maar aan deze ontwerpen heeft Cuypers niet lang vastgehouden. Het eerst gebouwde deel, de koorpartij, is duidelijk op het late romaans georiënteerd. In 1898 volgde de opdracht voor een tweede kathedraal, ditmaal die van Rangoon, Birma. Een eerste ontwerp, geïnspireerd door de inheemse architectuur in dat deel van Azië, werd afgewezen. Het tweede, neogotische ontwerp werd, weliswaar met aanpassingen, wel uitgevoerd.

In 1894 nam Cuypers de leiding van het Amsterdamse kantoor over van zijn vader, die dat jaar verhuisde naar Valkenburg. Van 1900 tot 1908 was hij, tevens via kunstkring De Violier, geassocieerd met Jan Stuyt. Een van de eerste ontwerpen uit deze periode is die voor de Sint-Gummaruskerk in

Steenbergen. Deze opdracht werd overgenomen van P.J.H. Cuypers, wiens ontwerp radicaal wordt gewijzigd. De uiteindelijke kerk is minder neogotisch dan het eerste ontwerp. Stuyt raakte in toenemende gericht op het romaans, en mede door toedoen van het toonaangevende duo raakte de neogotiek in Nederland steeds meer uit de gratie. Toch is er een duidelijke tweedeling in het werk waaraan de twee architecten in deze periode hun naam verbinden. Enerzijds werden nog vrij traditionele neogotische kerken gebouwd, anderzijds waren er enkele neoromaanse kerken met in enkele gevallen een centraliserende plattegrond. Aangenomen wordt dat de kerken uit de eerste categorie vooral het werk waren van Cuypers, en die in de tweede van Stuyt.



J.Th.J. Cuypers omstreeks 1919

Cuypers was ook actief in het verenigingsleven. Hij was lid van Architectura et Amicitia en trad binnen dit genootschap op als jurylid van architectuurprijsvragen en als lid van verschillende commissies; zo werd hij op 25 oktober 1900 gekozen als lid van een commissie die adviseerde over de invulling van het Museumplein in Amsterdam. Ook maakte hij samen met o.a. Karel de Bazel en J.L.M. Lauweriks deel uit van de redactie van het orgaan van Architectura et Amicitia, Architectura. Daarnaast was hij omstreeks 1901 voorzitter van de afdeling Amsterdam van de Rooms-Katholieke vakvereniging Gildebond. In 1908 werd de vruchtbare samenwerking met Stuyt op diens verzoek (hij wilde trouwen) beëindigd en ging Cuypers wederom zelfstandig verder. In deze periode bouwde hij onder andere zijn belangrijkste niet-kerkelijke werk, de Effectenbeurs in Amsterdam. Verder was dit een vrij rustige periode in Cuypers' carrière. Een hoogtepunt is de Sint-Laurentiuskerk in Dongen, een monumentaal opgezette koepelkerk.

In 1920 associeerde hij zich met zijn zoon Pierre Cuypers jr., die eerder met Dom Bellot had gewerkt en een voorkeur had voor het expressionisme. Het meeste werk in deze periode vertoont duidelijk expressionistische kenmerken. Samen met zijn zoon ontwierp hij nog twee koepelkerken, in Beverwijk en Bussum. Andere werken in deze periode zijn echter traditioneler van vorm. Een belangrijk werk uit deze periode is de restauratie en vergroting van de

M

basiliek van Meerssen van 1936 tot en met 1938. Nadat in 1944 een bom zijn huis in Roermond verwoeste, verhuisde Cuypers naar de pastorie van Meerssen, waar hij de laatste jaren van zijn leven doorbracht.

Het oeuvre van Cuypers is groot. Net als zijn vader ontwierp hij veel kerken, maar van hem zijn ook huizen, pensions en scholen bekend. Een uitgebreide lijst van bouwwerken is te vinden op: lijst van bouwwerken van Joseph Cuypers.

2.3 Kadastrale informatie

Gemeente : Roosendaal en Nispen
Sectie : A
Nummer : 4721
Groot : 3 ha 9a en 24ca

Gemeente : Roosendaal en Nispen
Sectie : A
Nummer : 3764
Groot : 97 a 68 ca

Bovenstaande kadastrale gegevens zijn conform opgave kadaster (zie bijlage)

2.4 Aantekeningen bij het object

Op het kadastrale uittreksel wordt een melding gemaakt van publiekrechtelijke beperkingen.

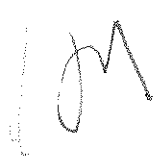
Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)

Ontleend aan: HYP4 BREDA 13552/4 d.d. 22-4-2002

Opvallend is dat er een pad dwars door het perceel 4721 loopt van 3 kadastrale percelen nummers: 4826 , 3763 en 2909 eigendom van de gemeente Roosendaal. Dit is een voormalige beek geweest. Wij gaan er in deze taxatie vanuit dat de aanwezigheid van deze percelen geen negatieve invloed heeft op de getaxeerde waarde van het geheel. Wij adviseren opdrachtgever wel te laten onderzoeken of er sprake is van eventuele belastende afspraken hieromtrent.



2.5 Stand en ligging

Het getaxeerde object is gelegen aan de Vincentiusstraat 3-7 te Roosendaal. Deze rustige straat (eenrichtingsverkeer) in het centrum van Roosendaal. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit woonhuizen. De stand en ligging beoordelen wij als redelijk tot goed, redelijk in vanwege de rustige, doch centrale ligging. Roosendaal is een overwegend katholieke gemeente in de provincie Noord-Brabant.

Geschiedenis Roosendaal

Roosendaal is ontstaan rond 1266, toen bewoners van de buurtschappen Langdonk, Hulsdonk en Kalsdonk de abt van de Abdij van Tongerlo verzochten een kapel te mogen oprichten. In 1268 is deze kapel gereed geeft Arnoud van Leuven (toenmalig heer van Breda) zijn goedkeuring aan een schenking van een stuk grond aan deze kapel (in loco dicto Rosendale). Pas in 1510 werd Roosendaal een zelfstandige parochie, gewijd aan St. Jan.

Van oudsher maakte Roosendaal deel uit van het land van Breda, maar na afsplitsing van het land van Bergen op Zoom in 1290 vormde het een Bredase enclave in het land van Bergen op Zoom. De Tachtigjarige Oorlog maakte een einde aan de vooruitgang van Roosendaal. Roosendaal had flink te lijden onder de rondtrekkende soldaten. Dit werd met name veroorzaakt doordat de stad geen vestingwerken of stadsmuren had. In 1611 ontstond in Roosendaal een kleine protestantse gemeenschap die in 1648 gebruik kon maken van de St. Janskerk. De katholieken kregen in 1672 toestemming een schuurkerk te stichten in Roosendaal. Pas in 1807 kregen zij hun kerk (de St. Jan) weer terug.

Tot 1903 had Roosendaal maar één parochiekerk (St. Jan), daarna zijn er nog diverse kerken gesticht.

2.6 Parkeren

Parkeren is mogelijk op het perceel zelf alsmede beperkt op de openbare weg voor het object en in de naastgelegen woonwijk.

2.7 Bestemming

Op verzoek van opdrachtgever is getaxeerd op basis van het hypothetische geval dat alle vergunningen zijn verleend door de betreffende instanties voor de herontwikkeling van het huidige object naar 17 of 29 appartementen van tussen de circa 85 m² en circa 145 m².

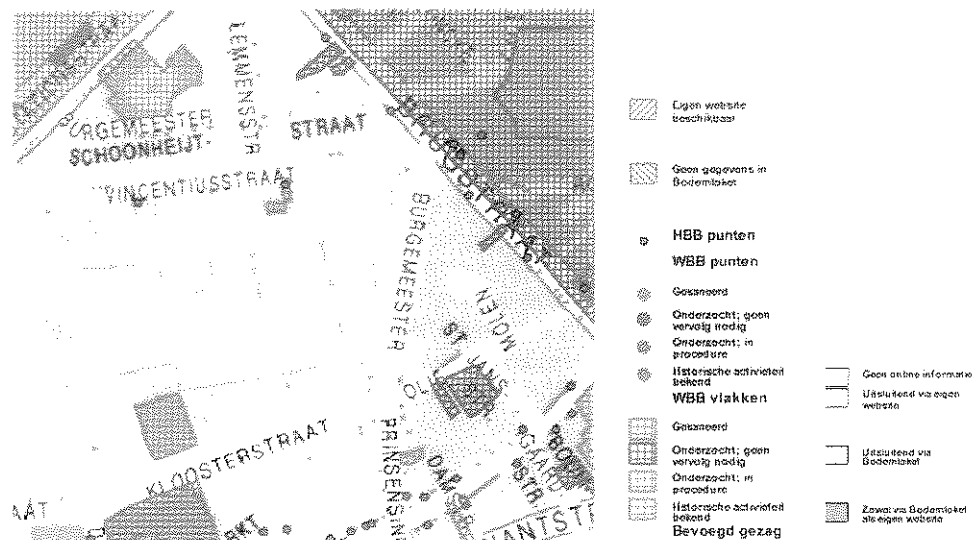
Het oorspronkelijke bestemmingsplan dateert uit 1936.

2.8 Milieuaspecten

Bij deze inspectie van het getaxeerde is door taxateur geen onderzoek verricht naar zaken welke volgens de huidige maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Taxateur adviseert wel altijd nader onderzoek te doen naar zaken welke naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals beperkte bodemvervuiling en aanwezigheid van asbesthoudende materialen, houtworm, boktor en zwam.

Volgens Bodemloket heeft er een ondergrondse tank op het perceel van Vincentiusstraat 7 gestaan. Hiervoor is nog nader onderzoek nodig. Na telefonisch contact met de provincie Noord-Brabant is gebleken dat er geen direct risico is.

Volgens Bodemloket blijkt ook dat het perceel van de Vincentiusstraat 15-17 (perceel: A 2435) waar nog historisch onderzoek uitgevoerd wordt. Hier heeft een taxibedrijf/autoreparatiebedrijf gezeten met diverse brandstoftanks. (bron: Bodemloket.nl)



2.9 Leegstand, markt en courantheid

Leegstand is van alle tijden. De laatste jaren neemt de leegstand echter exponentieel toe. Die leegstand is in Nederland zichtbaar in gebieden waar sprake is van demografische krimp en een tanende economie, zoals in delen van Limburg, maar ook in gebieden waar de economie groeit en er sprake is van overdruk zoals in de metropoolregio van de Randstad. Ook op veel plekken in Europa kampen steden en regio's met een groeiende leegstand van industriële gebouwen, kerken, bedrijventerreinen en kantoren, boerderijen, winkelstraten verpauperen en woonwijken lopen leeg. Het lijkt een structureel verschijnsel dat zich op meerdere schaalniveaus in Europa voor doet.

Anders dan in de modernistische traditie met zijn voorkeur voor de tabula rasa (beginnen met een schone lei), koestert men tegenwoordig de aanwezige historische artefacten als belangrijke betekenisdragers binnen nieuw te ontwikkelen gebieden. Er zijn voorbeelden te over waarbij oude industrie- of havengebieden voor hun transformatie naar een aantrekkelijke woon-werkomgeving, de karaktervolle incidenten in het gebied in haar plannen opneemt. Van belang is ook het thema duurzaamheid, over het zorgvuldig omgaan met bestaande bronnen. Daarnaast wordt voor de duurzaamheidsprestatie van plannen meer en meer ook naar de embodied energy gekeken – dat wil zeggen dat niet alleen de prestatie van de gebouwen zelf wordt gemeten, maar ook de hoeveelheid energie die nodig is om een product, materiaal of dienst te produceren en op de plaats van het

dm

eindgebruik af te leveren – is herbestemming van bestaande gebouwen in sommige gevallen een uiterst legitieme en haalbare optie. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden om de leegstand via herbestemming tegen te gaan steeds beperkter: overheden bezuinigen en marktpartijen spreiden hun risico's. De successen van vóór de crisis in 2008 kunnen op veel fronten niet langer het voorbeeld zijn voor de praktijk van nu. De huidige tijd vraagt om nieuwe manieren van (samen)werken, nieuwe instrumenten en nieuwe strategieën. Indien Mariadal wordt herbestemd naar een woonbestemming dan zal de courantheid redelijk zijn.

2.10 Bouwkundige staat

Het kloostergebouw Mariadal inclusief bijgebouwen verkeert - voor zover visueel waarneembaar door taxateur - in goede staat van onderhoud. Doordat er nauwelijks aanpassingen zijn gedaan aan het gebouw, het geheel altijd goed onderhouden is, verkeert het geheel in zeer originele staat. Dit is ondermeer goed te zien aan de terrazzo vloeren in de gangen, deze worden nog altijd met boenmachines onderhouden. In deze vloeren bevinden zich op diverse plaatsen breuken welke volgens de heer Reinen van Mariadal veroorzaakt zijn door een bombardement in de tweede wereld oorlog. Ook is het gehele object recentelijk nog geschilderd en is de koperen kap van de kapel van een nieuw koperen dak voorzien.

Taxateur adviseert wel een bouwkundig onderzoek te laten verrichten naar verborgen gebreken en de aangetroffen vochtoverlast in de kelder. Verder is de aanwezigheid van asbest mogelijk (verwarmingsbuizen / verwarmingsruimte). Het pand is gedateerd en dient bij elke herbestemming aangepast te worden aan de eisen van deze tijd. Het object is opgetrokken uit metselwerk met bakstenen en voorzien van kozijnen met niet isolerende beglazing.

2.11 Herontwikkelingsscenario's Mariadal

Opdrachtgever heeft aan taxateur aangegeven dat het object na verwerving zal worden herontwikkeld tot een appartementen complex waarbij uitgangspunt een totaal van 17 of 29 appartementen is variërend in grootte van circa 85 m² tot circa 145 m². Op verzoek van opdrachtgever is het te taxeren oppervlak uitgebreid met extra te creëren onbenoemde ruimte op de kapverdieping, welke vertikaal gesplitst wordt en aan de onderliggende (2^e verdieping) dient te worden toebedeeld. Onderstaand is apart benoemd welke oppervlakten per model het betreft. Bij Model I: circa 342 m² extra ruimte Bij Model II: circa 117 m² extra ruimte. Tevens zijn de bij de linker entree aanwezige ruimten op de begane grond apart als kantoorruimte getaxeerd.

Indien het totale oppervlak van de parktuin (kavel 4721) bij de ontwikkeling van de appartementen van het klooster wordt betrokken kan geconcludeerd worden dat de extreme hoeveelheid grond eerder als een last (onderhoudskosten) dan als een lust kan worden beschouwd. Hierdoor zullen de servicekosten onevenredig hoog worden waardoor de courantheid van de appartementen gestaag zal afnemen.

Wij begrepen van opdrachtgever en EGM-Architecten dat zowel verkoper als de rijksdienst voor het cultureel erfgoed als voorwaarde stellen dat de originele detaillering in het klooster zoveel mogelijk gerespecteerd en

gehandhaafd dient te worden. Op basis hiervan is door EGM-Architecten het herontwikkelingsplan gemaakt (gebruikt in deze taxatie) dat door voorgaande uitgangspunten met opzet niet is geoptimaliseerd. Dit is onder meer terug te vinden in het feit dat er meer dan noodzakelijk aantal stijgpunten zijn toegevoegd, omdat de gangzones bij de appartementen zijn betrokken. Tevens is de kapverdieping door de architect volledig buiten beschouwing gelaten, deze is echter op verzoek van opdrachtgever wel meegenomen in deze waardering.

Verder zijn bepaalde ruimten niet – of minder – bruikbaar vanwege hooggeplaatste ramen in de gevel (geen uitzicht en beperkte daglichttoetreding) vanwege de Rijksmonumentale status van het klooster. De waardeontwikkeling van Mariadal zit ons inziens in het verkrijgen van toestemming tot realisatie van de reeds door opdrachtgever genoemde ontwikkeling van de 20-30 grondgebonden woningen.

2.12 Extra opbrengsten

Op verzoek van opdrachtgever zijn extra opbrengsten berekend. Het gaat om extra onbenoemde ruimte op de kap verdieping als mede, kantoorruimte op de begane grond. Deze extra oppervlakten zijn niet in het rekenmodel meegenomen maar apart in dit artikel benoemd.

Kantoorruimte(n)

Oppervlak van ca. 625 m² (nu benoemd als algemene voorzieningen), taxateur is van mening dat slechts een deel van deze ruimte als kantoorruimte aangewend kan worden, de overige ruimten behoren bij het appartementen concept en dient ter ondersteuning van bijvoorbeeld een huismeester of algemene ruimte. Dit betekent dat het deel aan de voorzijde (ca. 360 m² incl. gangzone) aan een derde verhuurd zou kunnen worden. Dit zal niet zeer courant zijn, wij achten een huurprijs van € 24.000,- per jaar haalbaar. Dit heeft een waarde verhogend effect van slechts € 200.000,- (met als uitgangspunt dat deze ruimte voor 5 jaar verhuurd is).

Onbenoemde ruimten kapverdieping

Bij de appartementen van de 2^e verdieping zijn (vertikaal gesplitst) de volgende extra ruimten in deze taxatie meegenomen:

- Model I: circa 342 m² extra ruimte gewaardeerd op € 275.000,-
- Model II: circa 117 m² extra ruimte gewaardeerd op € 95.000,-

2.13 Exploitatiekosten Kapel

Zoals met opdrachtgever besproken zal de waarde van alleen de kapel op € 1,- gesteld worden. Echter kosten van onderhoud van deze prachtige sacrale ruimte zal altijd als kostenpost op de begroting drukken. Door de kapel op een slimme manier te exploiteren zouden deze kosten gereduceerd kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbieden van de in het plan ongebruikte ruimten, aan de straatzijde van het klooster bij de ingang (Vincentiusstraat 5), als huisvesting aan een huismeester welke de exploitatie van de kapel als onderdeel van zijn takenpakket krijgt. (organiseren van fairs, kunstexposities, zangkoor, lezingen, bijeenkomsten et cetera). De gegenereerde inkomsten kunnen zo dienen als onderhoudsvoorziening. Tevens zal deze huismeester werkzaam zijn voor, en betaald worden door de

bewoners van de nieuwbouwappartementen. Wij zouden zelfs zo ver willen gaan dat deze huismeester een rol zou kunnen vervullen in het onderhoud van de gemeenschappelijke parktuin.

Tot slot zouden wij adviseren om gebruik van de kapel als bibliotheek te onderzoeken. Ons inziens zou deze locatie en deze ruimte hier bij uitstek geschikt voor kunnen zijn, de ongebruikte ruimten, aan de straatzijde van het klooster bij de ingang (Vincentiusstraat 5) zouden dan bijvoorbeeld ook als stilte/ leeszalen gebruikt kunnen worden.

Gezien de planvorming, de grootte van de percelen tezamen (kleiner dan 5 Ha), het bouwjaar van het klooster met de parktuin (niet van voor 1850) komt een NSW status waarschijnlijk niet in aanmerking.

2.14 Referentie objecten:

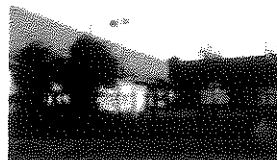
Referentie objecten zijn in de directe omgeving minder voorhanden. Aangezien het lastig is bij dergelijke objecten om een waarde toe te kennen op basis van vergelijking met soortgelijke objecten in de directe omgeving wordt de waarde op een grotere – regionale – schaal benaderd. Belangrijke gemeenschappelijke deeler bij dergelijk (monumentaal) vastgoed is de bouwkundige verschijningsvorm, de bestemmingsmogelijkheden en de doelgroep die mogelijkheden zien met dit vastgoed elkaar wel benaderen.

Uiteraard hebben de bestemming, de locatie (buurt) en omvang van het object de grootste invloed op de waarde. Onderstaand enkele relevante referentie objecten. Grootste verschil met het getaxeerde is het feit dat onderstaande objecten direct geschikt zijn om in gebruik te worden genomen.

Locatie	: Tilburg, Schans 123
Object	: Voormalig Klooster
(vraag)prijs	: € 1.650.000,- K.K.
Metrage	: 1.571 m ²
Bestemming	: Maatschappelijk, Kantoor , Wonen, Woonzorg
Opmerking	: Herontwikkelingsobject



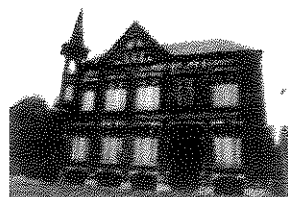
Locatie	: Tilburg, Nijverstraat 42
Object	: Voormalig schoolgebouw
(vraag)prijs	: € 900.000,- K.K.
Metrage	: 1.200 m ²
Bestemming	: Wonen
Opmerking	: Herontwikkelingsobject



Locatie : Moerdijk Steenweg 41
 Object : Voormalig klooster 1949
 prijs : € 790.000,- K.K.
 Metrage : 700 m²
 Bestemming : Wonen



Locatie : Waalwijk
 Object : Monumentaal pand
 Huurprijs : € 74.000 per jaar
 Metrage : 600 m²
 Bestemming : Kantoor
 Opmerking : Gerenoveerd



Locatie : Den Dungen
 Object : Voormalig Raadhuis
 Huurprijs : € 100.000 per jaar
 Metrage : 700 m²
 Bestemming : Kantoor
 Opmerking : Gerenoveerd



Locatie : Nijmegen
 Object : Voormalig Nebo-Klooster
 Type : Appartementen
 Verkoopprijs : boven de €300.000,-
 Metrage : 120-140 m²
 Bestemming : Wonen
 Opmerking : Nog te renoveren
 Prijs per m² : circa €2.300,-



Locatie : Wijchen
 Object : Kloosterpark Tienakker
 Verkoopprijs : €455.000,-
 Metrage : 229 m²
 Bestemming : Wonen
 Opmerking : Gerenoveerd
 Prijs per m² : circa €1.985,-



Locatie : Wijchen
 Object : Kloosterpark Tienakker
 Verkoopprijs : €365.000,-
 Metrage : 147 m²
 Bestemming : Wonen
 Opmerking : Gerenoveerd
 Prijs per m² : circa €2.485,-



Handwritten signature

3. Getaxeerde waarde

3.1 Ondertekening

Zoals verzocht door opdrachtgever hebben wij de volgende waarden getaxeerd te weten:

1. **De marktwaarde**, vrij van huur en gebruik in de huidige staat van het klooster en de kapel bij een goedgekeurde bestemming voor het realiseren van 17 appartementen conform de aangeleverde haalbaarheidsstudie, uitgebreid met hetgeen genoemd in hoofdstuk 2.12.
2. **De marktwaarde**, vrij van huur en gebruik in de huidige staat van het klooster en de kapel bij een goedgekeurde bestemming voor het realiseren van 29 appartementen conform de aangeleverde haalbaarheidsstudie, uitgebreid met hetgeen genoemd in hoofdstuk 2.12.
3. **De marktwaarde**, vrij van huur en gebruik in de huidige staat van de ambtswoning.

Rekening houdende met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd:

Ad. 1.

EURO : € 1.185.000,--
Zegge : eenmiljoenhonderdvijfentachtigduizend euro

Ad. 2.

EURO : € 1.985.000,--
Zegge : eenmiljoennegenhonderdvijfentachtigduizend euro

Ad. 3.

EURO : € 350.000,--
Zegge : driehondervijftigduizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, op de eed bij de aanvaarding mijner bediening als zodanig afgelegd.

Hilversum, 19 oktober 2011.

J.F. Reerink,

Makelaar beedigd taxateur van onroerende goederen

Ir. ing. J.W. Andriessen

REDRES ERFGOEDMAKELAAR

www.redres.nl | Pagina 21

4. Bijlagen

Bijlage 1: Rekenmodel

ijlage 1: Kadastrale gegevens

Adres	Roosendaal Vincentiusstraat 3 - 7
Perceeloppervlak	40.000,0
Projectno.	
Datum	14-sep-11
BTW	19,0%

Comptitie

Start planvorming	1-jun-11
Aankoop locatie	1-jan-12
Start bouw	1-feb-12
Oplevering	1-feb-13
Peildatum	13-sep-11

Projectresultaat

Type	oppervlak	aantal	gem. prijs / eenheid	TOTAAL Ontw.kosten	BAR	opbrengst / eenheid	TOTAAL opbrengsten	RESULTAAT
Woningen	1.782	17	203.766	3.464.022		219.957	3.739.438	275.416
Winkels					8,00%			
Kantoren					8,00%			
Parkeren								
Diversen								
Totaal	1.782			3.464.022			3.739.438	275.416

Project Datum	1-dec-10	Woningen			TOTAAL
Kosten categorie	Omschrijving	Opmerking	App BG	App verd	
			105	105	
			4	13	
100. GROND	Optie kosten perceel				
	Tijdelijk onderhoud				
	Aankoop perceel				
	Aankoop gebied		80.400	50.600	890.000
	Overdrachtsbelasting	6,0%	3.600	3.000	53.400
	Notaris		2.500	2.500	42.500
	Makelaarsfee	1,0%	600	500	8.900
	Belastingen				
	Beheerskosten				
	Sonderingen				
	Meetkosten				
	Grondonderzoek				
	Bodemsanering				
	Sloopkosten				
	Sanering Asbest				
	Bouwwijf maken				
	Infra structuur				
	Tijdelijke voorzieningen				
	Compensaties derden				
	Planschade				
	Diversen				
	Onvoorzien	4%	2.668	2.240	39.792
Subtotaal			89.388	58.240	1.084.592
200. REALISATIE	Bouwkosten (gemiddeld)	950,00	99.586	99.586	1.692.966
	Bouwvergunning	1,5%	1.494	1.494	25.394
	Werktuigkundige installaties				
	Sprinkler installatie				
	Electrische installatie				
	Transportinstallaties				
	Aansluitkosten gas	850	850	850	14.450
	Aansluitkosten stadsverwarming				
	Aansluitkosten electra	850	850	850	14.450
	Aansluitkosten water	600	600	600	10.200
	Aansluitkosten riolering	600	600	600	10.200
	Aansluitkosten kabel	450	450	450	7.650
	Aansluitkosten telefoon				
	Tuininrichting				
	Diversen				
	Prijs stijgingen	0,5%	846	846	14.382
	Onvoorzien bouwkosten	2%	1.937	1.937	32.922
Subtotaal			107.219	107.219	1.822.615
300. ADVISEURS	Stedebouwkundige				
	Studiekosten				
	Tuinarchitect				
	Architect	2,0%	1.992	1.992	33.859
	Constructeur	0,8%	797	797	13.544
	Projectmanagement	1,5%	1.494	1.494	25.394
	Juridischadviseur				
	Belastingadviseur				
	Kostenskundige	0,7%	697	697	11.851
	Installatieadviseur				
	Bouwfysischadviseur	0,5%	498	498	8.465
	Brandpreventie adviseur	0,4%	349	349	5.925
	Opname rapport belendingen				
	Planschaderapport				
	Bestemmingswijziging				
	Diverse adviseurs				
	Onvoorzien advieskosten	12%	699	699	11.885
Subtotaal			6.525	6.525	110.923
400. VERKOOP	Verkoop commissie	0,9%	2.417	2.417	41.086
	Notaris overdracht	0,3%	694	694	11.806
	Notaris splitsingsakte				
	Makelaar verhuur				
	Artist impression				
	Maquette				
	Brochures/advertenties				
	PR/Festiviteiten				
	Kopersbegeleiding				
	Huurderscoördinatie				
	Diverse promotiekosten	150	600		2.400
Subtotaal			3.711	3.111	55.292
500. FINANCIERING	Rente op 100	5% mnd	147	124	2.200
	Rente op 200	5%	2.726	2.726	46.344
	Rente op 300	5%	282	282	4.788
	Rente op 400	5%	160	134	2.387
	Bankgarantie				
Subtotaal			3.315	3.266	55.718
600. ALGEMEEN	Leegstand				
	Algemene kosten	3,5%	9.723	9.723	165.287
	Risico	4%	11.112	11.112	188.899
	GFV Garantie	0,65%	1.806	1.806	30.696
Subtotaal			22.640	22.640	384.882
TOTAAL KOSTEN			212.772	200.995	3.464.022
TOTAAL OPBRENGSTEN			233.440	215.822	3.739.438
TOTAAL SALDO			20.667	14.827	275.416

Kosten categorie	Omschrijving	Oppervlak	Aantal	Prijs p/m²	Prijs/stuk Excl. BTW	BTW 19%	Totaal VON	Totaal: excl. BTW
------------------	--------------	-----------	--------	---------------	-------------------------	------------	---------------	----------------------

Woningen	Appartementen BG	104,8	4	2.650	233.440	44.354	277.793	933.758
	Appartementen verdiepingen	104,8	13	2.450	215.822	41.006	256.828	2.805.680
	Type C							
	Type D							
	Type E							

parkeren

Subtotaal			17					3.739.438
-----------	--	--	----	--	--	--	--	-----------

Winkels	Gekapitaliseerde waarde
---------	-------------------------

BAR 8%

Subtotaal	
-----------	--

Kantoren	Gekapitaliseerde waarde
----------	-------------------------

BAR 8%

Subtotaal	
-----------	--

--

Subtotaal	
-----------	--

Diversen

Subtotaal	
-----------	--

TOTAAL OPBRENGSTEN	3.739.438
--------------------	-----------

ijlage 1: Kadastrale gegevens

Adres: Roosendaal Vincentiusstraat 3 - 7
Perceeloppervlak: 40.000,0
Projectno.:
Datum: 14-sep-11
BTW: 19,0%

Planstapen

Start planvorming: 1-jun-11
Aankoop locatie: 1-jan-12
Start bouw: 1-feb-12
Oplevering: 1-feb-13
Peridatum: 13-sep-11

Projectresultaat

Type	oppervlak	aantal	gem. prijs / eenheid	TOTAAL Ontw.kosten	BAR	opbrengst / eenheid	TOTAAL opbrengsten	RESULTAAT
Woningen	3.040	20	203.456	5.901.393		219.467	6.364.532	463.139
Winkels					8,00%			
Kantoren					8,00%			
Parkeren								
Diversen								
Totaal	3.040			5.901.393			6.364.532	463.139

7



Project Datum	1-dec-10	Woningen			TOTAAL
Kosten categorie	Omschrijving	Oppervlakte Aantal	Asp BG 105 5	App verd 105 23	
100. GROND	Optie kosten perceel				
	Tijdelijk onderhoud				
	Aankoop perceel				
	Aankoop gebouw		60.000	50.000	1.510.000
	Overdrachtsbelasting	5,0%	3.000	3.000	90.600
	Notaris		2.500	2.500	72.500
	Makelaarsfee	1,0%	600	500	15.100
	Belastingen				
	Beheerskosten				
	Sonderingen				
	Meetskosten				
	Grondonderzoek				
	Bodemsanering				
	Sloopkosten				
	Sanering Asbest				
	Bouwnip maken				
	Infra structuur				
	Tijdelijke voorzieningen				
	Compensaties derden				
	Planschade				
	Diversen				
	Onvoorzien	4%	2.668	2.240	67.528
Subtotaal			69.368	58.240	1.755.728
200. REALISATIE	Bouwkosten (gemiddeld)	950,00	99.586	99.586	2.888.000
	Bouwvergunning	1,5%	1.494	1.494	43.320
	Werktuigkundige installaties				
	Sprinkler installatie				
	Electrische installatie				
	Transportinstallaties				
	Aansluitkosten gas	850	850	850	24.610
	Aansluitkosten stadsverwarming	850	850	850	24.650
	Aansluitkosten electra	600	600	600	17.400
	Aansluitkosten water	600	600	600	17.400
	Aansluitkosten riolering	450	450	450	13.050
	Aansluitkosten kabel				
	Aansluitkosten telefoon				
	Tuininrichting				
	Diversen				
	Prijs stijgingen	0,5% 2	846	846	24.535
	Onvoorzien bouwkosten	2%	1.937	1.937	56.161
Subtotaal			107.213	107.213	3.109.166
300. ADVISEURS	Stedebouwkundige				
	Studiekosten				
	Tuinarchitect				
	Architect	2,0%	1.992	1.992	57.760
	Constructeur	0,8%	797	797	23.104
	Projectmanagement	1,5%	1.494	1.494	43.320
	Juridischadviseur				
	Belastingadviseur				
	Kostendeskundige	0,7%	697	697	20.216
	Installatieadviseur				
	Bouwfysischadviseur	0,5%	498	498	14.440
	Brandpreventie adviseur	0,4%	349	349	10.108
	Opname rapport belendingen				
	Planschaderapport				
	Bestemmingswijziging				
	Diverse adviseurs				
	Onvoorzien advieskosten	12%	699	699	20.274
Subtotaal			6.525	6.525	189.222
400. VERKOOP	Verkoop commissie	0,5%	2.417	2.417	70.087
	Notaris overdracht	0,3%	694	694	20.140
	Notaris splitsingsakte				
	Makelaar verhuur				
	Artist impression				
	Maquette				
	Brochures/advertenties				
	PR/Festiviteiten				
	Kopersbegeleiding				
	Huurderscoördinatie				
	Diverse promotiekosten				
	Onvoorzien verkoopkosten	150	900		5.400
Subtotaal			4.011	3.111	95.627
500. FINANCIERING	Rente op 100 mnd	5% 13	147	124	3.733
	Rente op 200	5% 12	2.726	2.726	79.057
	Rente op 300	5% 20	282	282	8.168
	Rente op 400	5% 20	173	134	4.128
	Bankgarantie				
Subtotaal			3.328	3.266	95.086
600. ALGEMEEN	Leegstand				
	Algemene kosten	3,5%	9.723	9.723	281.960
	Risico	4%	11.112	11.112	327.240
	G/W Garantie	0,65%	1.806	1.806	52.364
Subtotaal			22.641	22.641	656.564
TOTAAL KOSTEN			213.085	210.085	5.901.393
TOTAAL OPBRENGSTEN			213.440	215.322	6.364.532
TOTAAL SALDO			20.354	14.827	463.139
					463.139

omf

Kosten categorie	Omschrijving	Oppervlak	Aantal	Prijs p/m²	Prijs/stuk Excl. BTW	BTW 19%	Totaal VON	Totaal: excl. BTW
------------------	--------------	-----------	--------	---------------	-------------------------	------------	---------------	----------------------

Woningen	Appartementen BG	104,8	6	2.650	233.440	44.354	277.793	1.400.637
	Appartementen verdiepingen	104,8	23	2.450	215.822	41.006	256.828	4.963.895
	Type C							
	Type D							
	Type E							

Subtotaal								6.364.532
-----------	--	--	--	--	--	--	--	-----------

Winkels	Gekapitaliseerde waarde
---------	-------------------------

BAR	8%
-----	----

Subtotaal								
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

Kantoren	Gekapitaliseerde waarde
----------	-------------------------

BAR	8%
-----	----

Subtotaal								
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

Subtotaal								
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

Diversen

Subtotaal								
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

TOTAAL OPBRENGSTEN	6.364.532
--------------------	-----------

Handwritten signature/initials

Begane Grond	Lengte	Breedte	Oppervlakte
Huiskamer	13,49	4,70	63,4
Hal	10,83	2,86	28,3
Spreekkamer	2,66	2,66	7,1
Toilet	1,84	1,23	2,3
Portaal	2,25	2,86	6,4

Totaal begane grond **107,4**

1e verdieping	Lengte	Breedte	Oppervlakte
Slaapkamer 1	4,29	4,70	20,2
Slaapkamer 2	4,50	4,70	21,1
Kasten tussen kamers	0,61	4,70	2,9
Slaapkamer 3	2,66	4,70	12,5
Badkamer	2,04	2,66	5,4
Portaal (deel 1)	2,25	1,63	3,7
Portaal (deel 2)	5,31	2,86	15,2

Totaal 1e verdieping **81,0**

2e verdieping	Lengte	Breedte	Oppervlakte
Zolder deel 1	4,90	8,17	40,1
Zolder deel 2	5,31	6,74	35,8

Totaal 2e verdieping **75,9**

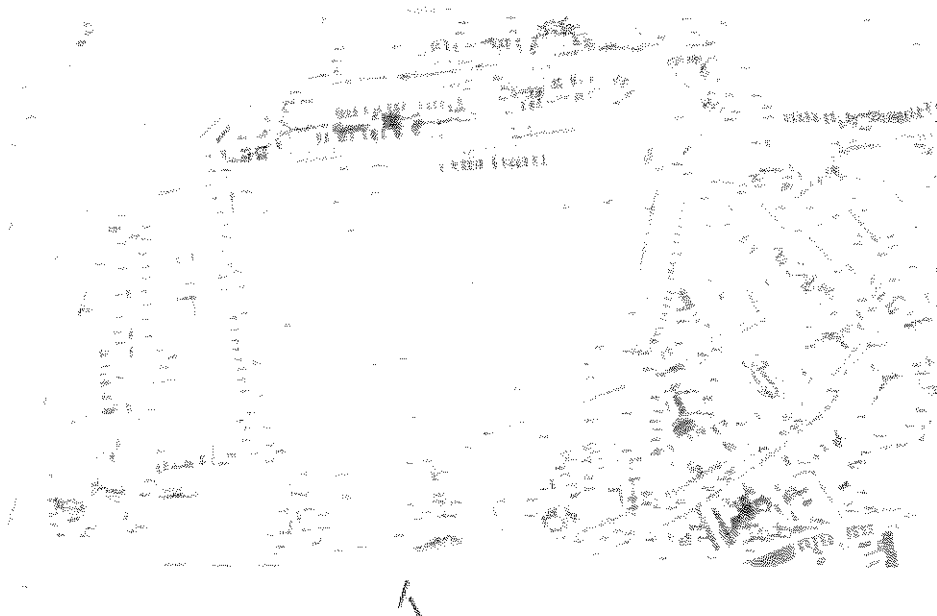
Totaal Woning **264,3**

Tuin **16,76** **7,97** **133,5**

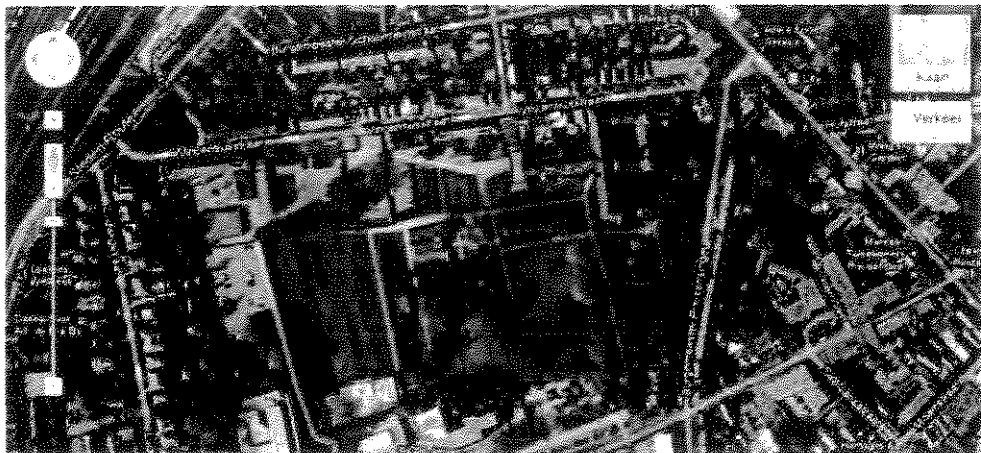
Waarde per m² € 1.858,0

Waarde Woning ex zolder € 350.000,0

Bijlage 2: Kadastrale gegevens



Bijlage 3: locatie



Bijlage 4: Uittreksel bestemmingsplan²

Klooster Mariadal met tuin

Aan de Vincentiusstraat is het klooster een markant gebouw in Amsterdamse School. Het gebouw is geplaatst over de gehele breedte van de kavel en heeft vier bouwlagen. Het hoofdgebouw is terug gelegen ten opzichte van de kopgebouwen, waardoor het een statig karakter heeft. De gevel heeft een asymmetrisch opzet en is in donkerrode baksteen gerealiseerd. Het heeft accenten en ornamenten in de vorm van metselversieringen in de evenwichtige geleding. Het gebouw bezit een zadeldak van zwarte dakpannen. De tuin van klooster Mariadal is een privé groengebied. De tuin en het aangrenzende park zijn visueel geïntegreerd met het Stads Kantoor en de Jeroen Bosch School. Voor het overige is er vanuit de omgeving geen relatie met de tuin, aangezien deze is omgeven door muren, hekken en hagen. De tuin heeft cultuurhistorische waarde.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Het Kloostercomplex Mariadal is in 1934 gebouwd voor en door de zusters Franciscanessen Penitenten Recollectinen. Het bestaat uit een aaneengesloten gebouwencomplex met aangrenzende, grotendeels ommuurde tuinen en ligt in een grootschalig bouwblok in het stedelijk gebied van Roosendaal. Het gehele complex met de tuinen is rijksmonument. De landelijke trend waarbij het aantal kloosterlingen gestaag afneemt, geldt ook voor Mariadal. Het klooster zal daarom in de toekomst een bestemmingswijziging ondergaan. De Zusters nemen op termijn (2010) hun intrek in het St. Elisabeth aan de Wouwseweg, eveneens een Franciscanesserklooster. Hierdoor moet voor Mariadal een nieuwe bestemming worden gevonden. Met het wijzigen van de bestemming van de gebouwen dienen ook gebruik en inrichting van de tuinen te worden heroverwogen, immers tussen beide bestaat een zeer sterke, functionele relatie. Voorts zijn voor het bouwblok gelegen tussen de Vincentiusstraat, Burgemeester Prinsensingel, Kloosterstraat / Vughtstraat en de Ludwigstraat, ook buiten het kloosterterrein in de (nabije) toekomst bestemmingswijzigingen te verwachten. Dit geldt onder meer voor de noordzijde van de Kloosterstraat (Stads Kantoor met omliggende terrein) en voor de zuidzijde van de Vincentiusstraat (Tongerlo-college).

Kenmerkend voor het kloostercomplex is dat het een afgebakende enclave binnen de stedelijke structuur van Roosendaal vormt. In die hoedanigheid betekent het complex een barrière voor een directe verbinding tussen het spoorwegstation en het centrum. De herkenbaarheid van het kloostercomplex in de stad wordt bepaald door de ommuring en het kloostergebouw. De ruimtelijke karakteristiek van directe omgeving van het complex is zeer gevarieerd.

² Bron: Gemeente Roosendaal

Ontwikkelingsperspectief gebouwencomplex Mariadal

Het voortbestaan van het kloostercomplex, met behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten, is gebaat bij een nieuw gebruik waarin de functionele eisen verwantschap vertonen met die van een kloostergemeenschap. De aanwezigheid van woonruimtes voor individuen, van gemeenschappelijke ruimten en van gemeenschappelijke voorzieningen maken dat een 'woonfunctie met zorg' een optie is. Uit een oogpunt van exploitatie en logistiek is 'wonen met zorg' niet voor het hele complex de primaire optie.

Kloostertuin

Voor het behoud van de specifieke kenmerken van de kloostertuinen wordt gestreefd naar het respecteren van de volgende kenmerken:

- a. het in zichzelf gekeerde, van de buitenwereld door middel van ommuring, hekwerk of haag afgesloten karakter;
- b. de naar functie en inrichting nog steeds herkenbare verschillende onderdelen;
- c. de aanwezigheid van specifieke objecten.

Het respecteren betekent niet het volledig bevriezen van de huidige situatie, maar wel het doordacht inspelen op ruimtelijke hoofdkenmerken bij een eventuele herinrichting. Voorts kunnen nieuwe bestemmingen leiden tot een aanpassing in de zin van gedeeltelijke herinrichting. Met de functiewijziging van het klooster bestaat ook de mogelijkheid de niet-openbaar toegankelijke kloostertuin te veranderen in een publiektoegankelijke tuin. Binnen de stedenbouwkundige structuur van Roosendaal is de kloostertuin van Mariadal dan te zien als een uniek binnenstedelijk park. De kloostertuin kan een belangrijke rol spelen als rustpunt en als hoogwaardige groenvoorziening binnen een overwegend druk en versteend gebied, hierbij wordt gestreefd naar het zo veel mogelijk respecteren van het besloten karakter van de tuin.

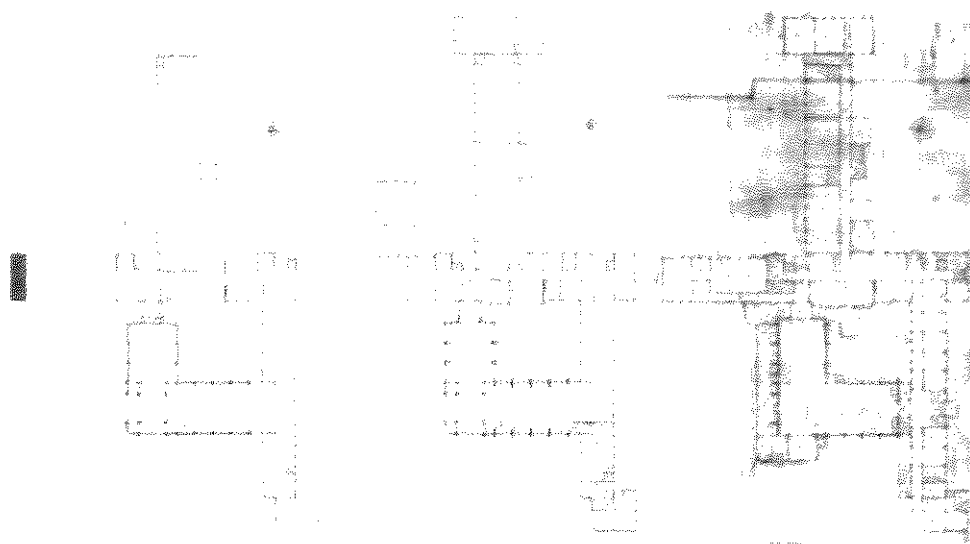
Functie kloosterterrein in relatie tussen spoorwegstation en binnenstad

Zoals reeds vermeld vormt het complex een barrière voor een directe verbinding tussen het spoorwegstation en het centrum. Met de ophanden zijnde bestemmingswijziging van het klooster wordt bekeken in hoeverre een route over of langs het kloosterterrein (via Stationsplein en Dr. Lemmensstraat) tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

Monumentale Bomen

Vincentiusstraat 5-7	particulier	Salix alba	1	1920
Vincentiusstraat 5-7	particulier	Aesculus carnea "briotti"	27	1930
Vincentiusstraat 5-7	particulier	Populus euramericana	4	1920

Bijlage 5: Plattegronden



De afgebeelde plattegrond is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven. De afbeelding is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven.

De afgebeelde plattegrond is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven. De afbeelding is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven.

De afgebeelde plattegrond is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven. De afbeelding is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven.

De afgebeelde plattegrond is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven. De afbeelding is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven.

De afgebeelde plattegrond is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven. De afbeelding is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven.

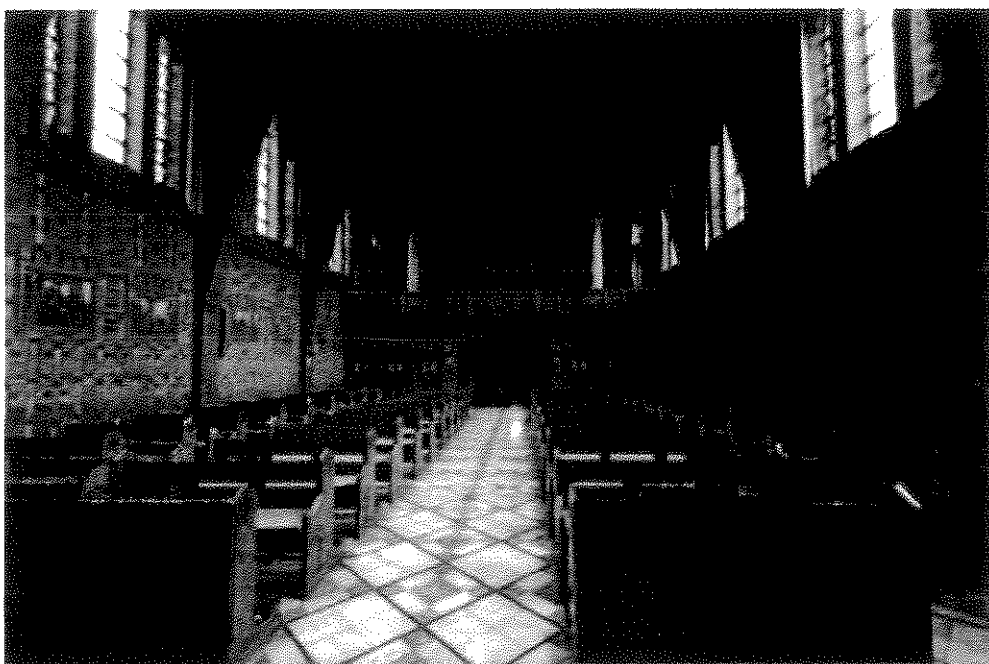
De afgebeelde plattegrond is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven. De afbeelding is een schaalreductie van de werkelijke situatie. De afmetingen zijn in meters aangegeven.

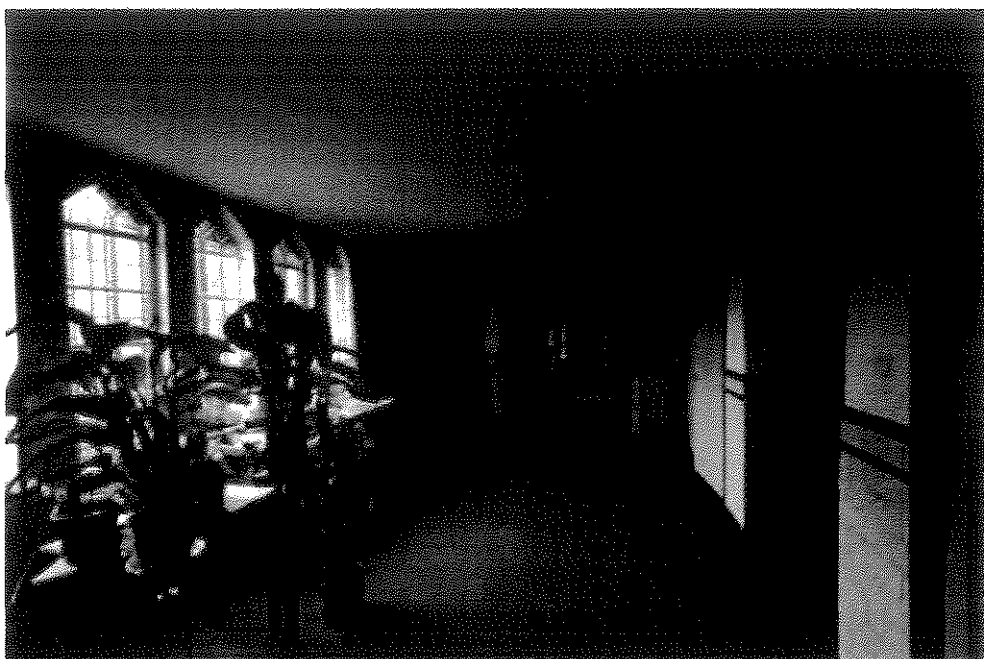
Bijlage 6: Impressie











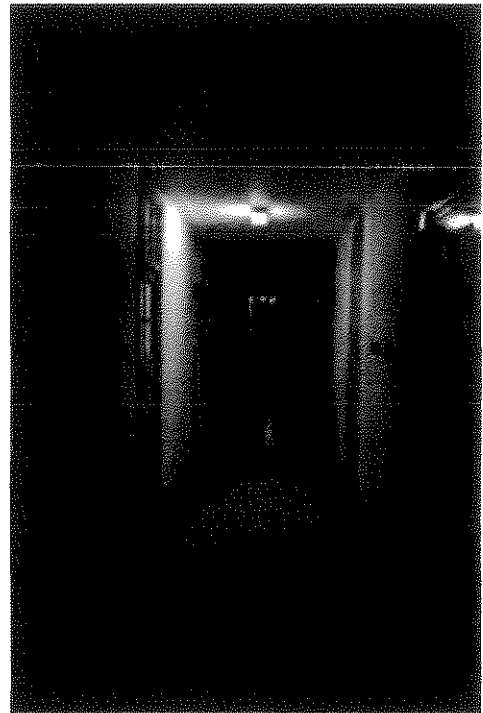
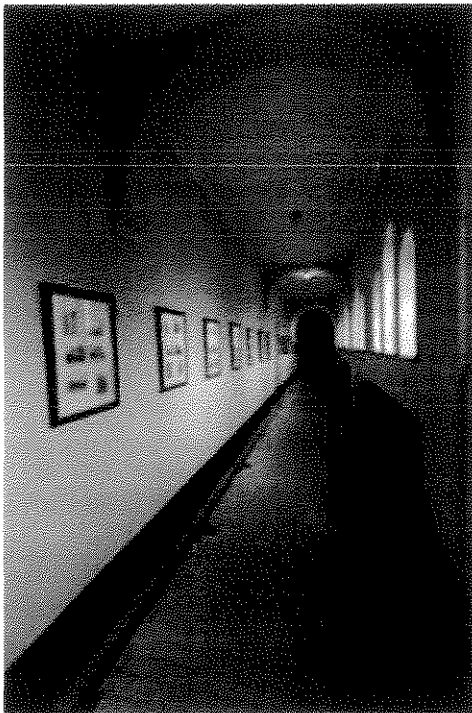




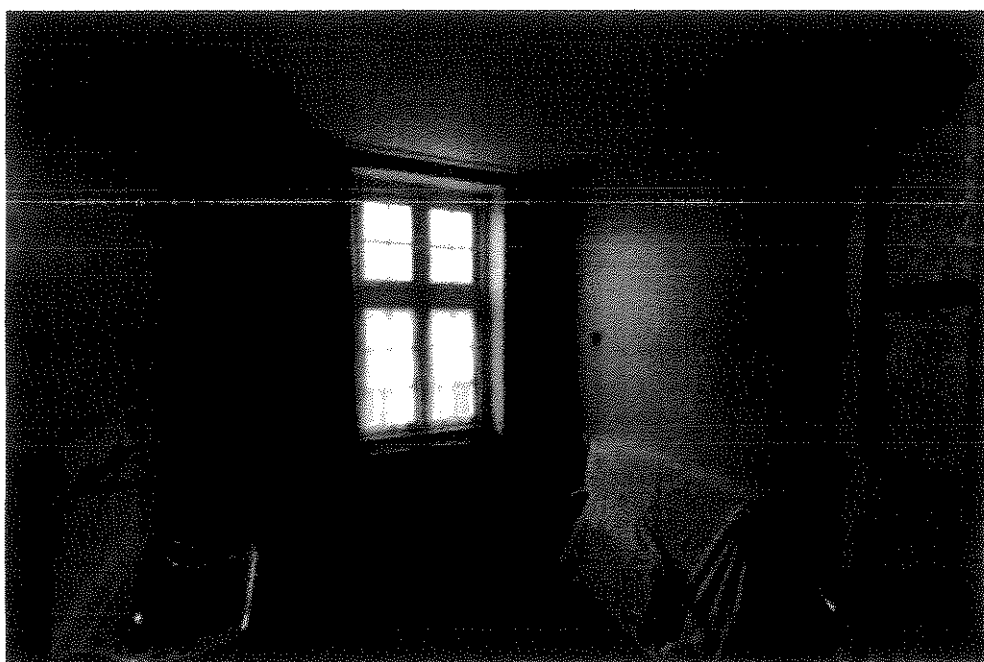




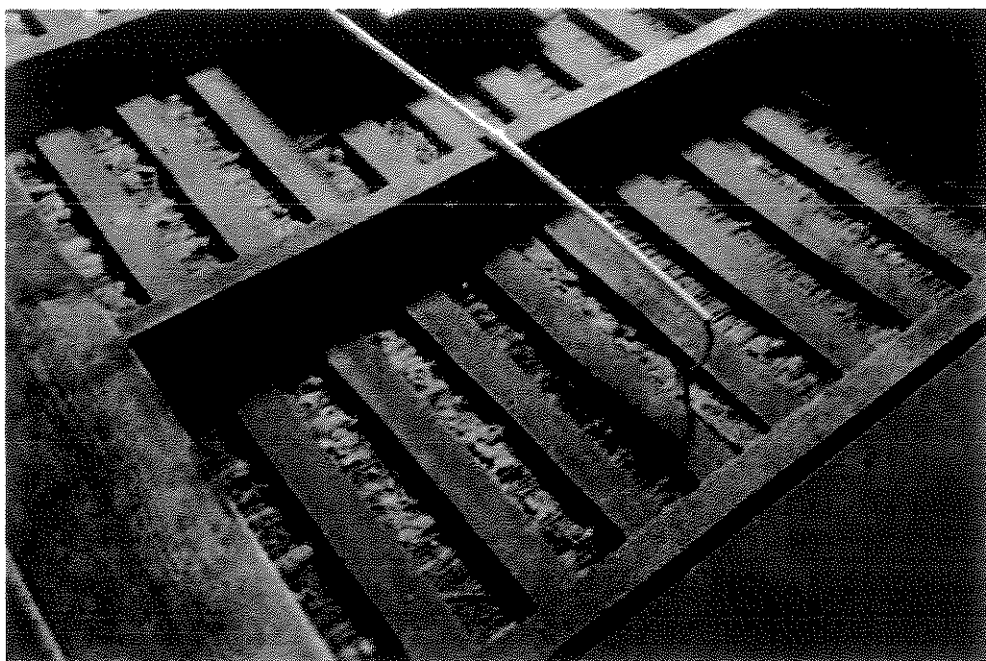
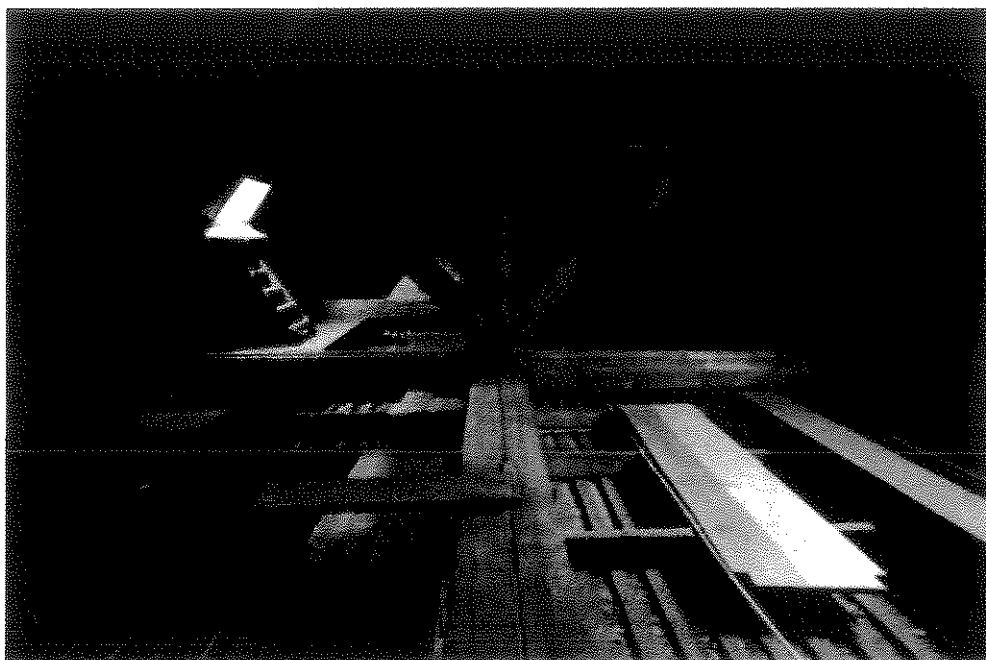




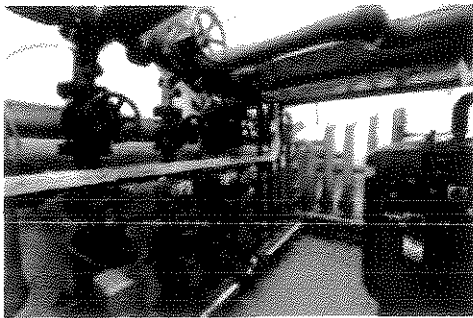
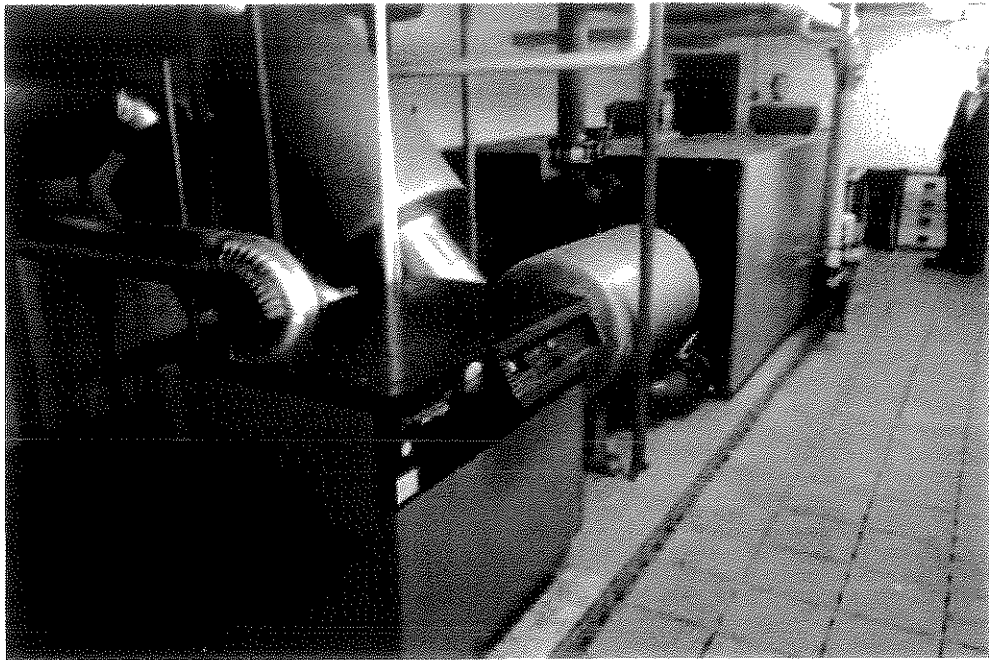
























Redres Erfgoedmakelaar BV

Ziekenhuizen, kerken, kloosters, scholen, landgoederen, kastelen, watertorens, kazernes, forten, oude fabrieken, silo's, zeepziederijen, krachtcentrales, gymnastieklokalen, stationsgebouwen of forten, wie kent ze niet? Het zijn vaak prachtige gebouwen en gebouwcomplexen uit de 19e en 20e eeuw die door hun uiterlijk het gezicht van tal van steden en dorpen in Nederland hebben bepaald. Deze verweesde juwelen bieden sfeer en ruimte en zijn vaak geschikt te maken voor een andere, nieuwe bestemming.

Redres Erfgoedmakelaar

Bemiddelt in vraag- en aanbod van monumentaal erfgoed en bijzondere objecten. Monumenten en cultuurhistorisch erfgoed vragen om een specifieke benadering die ruimte laat voor maatwerk en zich richt op een "marktbrede" - dus méér dan plaatselijke of regionale - doelgroep. Redres is daarom actief in heel Nederland, België en Duitsland.

Redres Taxaties

Redres is gespecialiseerd op het gebied van het waarderen van portefeuilles en solitair Monumentaal,- Cultureel,- Industrieel,- Religieus,- en Militair erfgoed alsmede landgoederen met NSW status in Nederland. Denk hierbij aan bijvoorbeeld:

- Kerken en kloosters
- Ziekenhuizen en zorgcomplexen
- Kantoren en herontwikkelingsprojecten
- Scholen en gymnastieklokalen
- Forten en kazernes
- Oude fabrieken (industrieel erfgoed)
- Watertorens en silo's
- Pakhuizen
- Krachtcentrales, maalderijen en gemalen
- Stationsgebouwen
- Kastelen en Landgoederen en uiteraard
- Particuliere (rijks)monumentale woningen

Redres onderscheidt zich - buiten de focus op dit speciale monumentale vastgoed - ook door de brede vakkennis en onze ervaring op het gebied van (her)ontwikkeling, restauratie, portefeuille en asset management, makelaardij van zowel commercieel (zakelijk) als particulier erfgoed. De taxaties worden dus vanuit een breed perspectief uitgevoerd en beoordeeld. Vanwege het feit dat Redres landelijk werkt, zijn wij goed ingevoerd in de landelijke markt en derhalve goed op de hoogte van de geldende lokale markt prijzen en beleggingsrendementen.

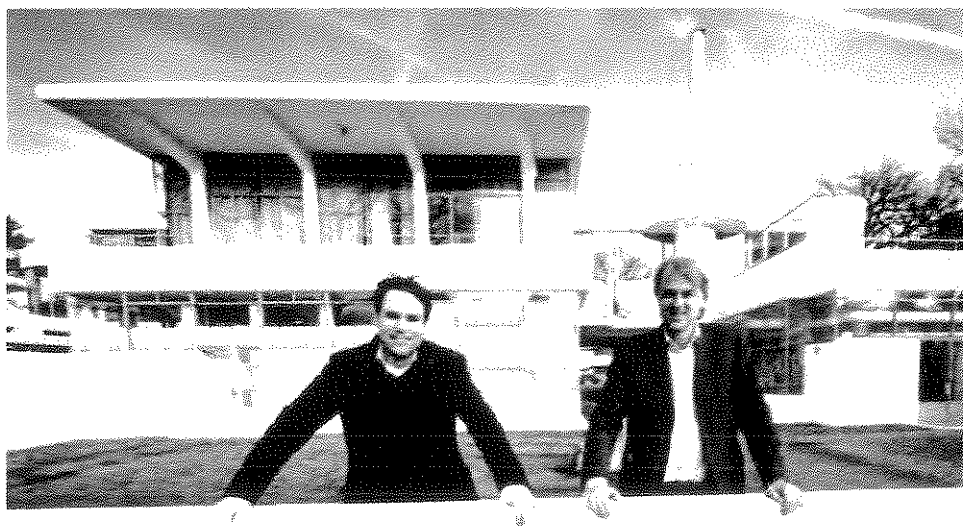
Redres Erfgoedexpert

Adviseert op het gebied van Monumentaal,- Cultureel,- Industrieel,- Religieus,- en Militair erfgoed in Nederland op het gebied van waardebeoordelingen, haalbaarheidstudies en het zoeken en vinden van een nieuwe bestemming. Herontwikkelen van bestaande gebouwen en complexen is een complexe materie dat wezenlijk anders is dan een nieuwbouwproces.

Redres adviseert en zorgt voor een nieuw leven in verlaten gebouwen met bewezen architectuur. Redres biedt erfgoedadvies op maat! Voor meer informatie: neem gerust contact met ons op.

Achtergrond

Redres is de grootste specialist op het gebied van monumentaal erfgoed in heel Nederland en is opgericht in 2003 door Jan-Willem Andriessen (1971). In 2009 is Redres versterkt met Jim F. Reerink (1963). Het unieke aanbod is bekend bij alle relevante beleggers, (her)ontwikkelaars in Nederland. Redres heeft als opdrachtgevers zowel overheden, commerciële partijen alsook particulieren. Redres onderscheidt zich van reguliere (bedrijfs)makelaars door het bijzondere aanbod, de focus op monumentaal erfgoed, het landelijke netwerk en de uitstekende contacten met monumentenzorgers (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, monumentenambtenaren, Restauratiefonds en Erfgoedspecialisten).



Gezien onze brede achtergrond en ervaring (TCN Property Projects, Van den Bosch bedrijfsmakelaars, DTZ Zadelhoff Makelaars (Reerink), Brink Groep, AM Wonen, RABO Vastgoed, BOEI, Bouwfonds Fondsenbeheer / NRF (Andriessen)) alsmede ons netwerk en affiniteit met bijzondere monumentale objecten weten wij als geen ander hoe de kwaliteiten van bijzondere objecten te erkennen en hoe dergelijk cultureel erfgoed in de markt gezet moet worden. Redres werkt transparant, onafhankelijk en professioneel.

Re•dres•~se•ren (ov.ww.): weer in orde brengen: herstellen