

## Taxatieverslag Hilledijk 89 D te Rotterdam

### Omschrijving:

Het getaxeerde is gelegen in de Afrikaanderbuurt in Rotterdam Zuid. De Afrikaanderwijk is een oude arbeiderswijk in het Rotterdamse stadsdeel Feijenoord, op grondgebied van de historische gemeente Charlois. De wijk wordt begrensd door het voormalige spoorwegemplacement (thans Laan op Zuid) in het noordoosten, de Putselaan in het zuiden en de Maashaven, Rijnhaven en de Erasmuslijn in het westen.

De woonwijk is ontstaan toen rond 1900 de havens op Zuid werden gegraven. De Afrikaanderwijk ontleent zijn naam aan de straatnamen, die zijn gebaseerd op Zuid-Afrika en de leiders van de Afrikaners in de Tweede Boerenoorlog (1899-1902). Het Afrikaanderplein was begin vorige eeuw de thuisbasis van voetbalclub Feyenoord. De Afrikaanderwijk is een van de eerste multiculturele wijken van Nederland. De Afrikaanderwijk telt zo'n 9000 inwoners.

Samen met bewoners en o.a. woningcorporatie Vestia zijn de prioriteiten voor Afrikaanderwijk tot 2018 bepaald. Dit staat beschreven in het gebiedsplan Feijenoord 2014-2018.

### Stand/licging:

Voor woningen op redelijke tot goede stand.

### Entourage:

De belendende percelen zijn bebouwd met soortgelijke objecten.

### Bereikbaarheid:

Het getaxeerde is goed bereikbaar met zowel de auto. Openbaar vervoer bevindt zich op loopafstand.

### Parkeermogelijkheden:

Langs de openbare weg kan redelijk geparkeerd worden. Er is sprake van betaald parkeren. Bewoners kunnen een parkeervergunning aanvragen bij de gemeente.

### Plannen in de omgeving:

In stadsdeel Feijenoord worden meerdere nieuwbouwprojecten gerealiseerd, zoals de eengezinswoningen in project Bloemfontijn en de appartementen van Fenix.

Ook in andere delen van Rotterdam Zuid worden diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Verwacht mag worden dat de ontwikkelingen een positieve invloed op het gebied hebben.

### Typering Object:

4-kamer bovenwoning op de derde verdieping en een berging in het souterrain, gelegen op eigen grond.

### Huidig gebruik:

De getaxeerde woning was ten tijde van de opname geheel verhuurd. Er werd geen kamerverhuur geconstateerd.

### Bouwjaar:

Volgens opgave van Basisregistraties Adressen en Gebouwen is het bouwjaar 1964.

**Bouwaard:**

Combinatie van traditioneel metselwerk en systeembouw met betonvloeren, plat dak met bitumineuze dakbedekking, kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

**Globale Indeling Begane grond:**

gesloten portiek met brievenbussen en bellentableau, trappenhuis naar de derde verdieping: entree/hal, doucheruimte en separaat toilet, woonkamer aan voorzijde, slaapkamer aan voorzijde en twee slaapkamers aan achterzijde, met daartussen de keuken. Het balkon aan de achterzijde is toegankelijk vanuit de keuken en één van de slaapkamers. In het souterrain bevindt zich de berging.

**Functionaliteit object:**

Goed

**Bouwkundige staat:**

De bouwkundige staat van het getaxeerde is redelijk in relatie tot de ouderdom.

**Omschrijving verhuurbaarheid:**

Redelijk tot goed, aangezien er relatief veel vraag is naar kleinere huurwoningen in Rotterdam-Zuid. Het getaxeerde is gelegen in de Afrikaanderwijk te Rotterdam, met goede verbindingen naar het centrum. Negatief is dat het complex een wat gedateerd gebouw is.

**Omschrijving verkoopbaarheid:**

De verkoopbaarheid is redelijk, aangezien er relatief veel vraag is naar kleinere koopwoningen in Rotterdam-Zuid. Het achterstallige onderhoud aan het gebouw heeft wel een negatieve invloed op de verkoopbaarheid. Als belegging redelijk, gelet op de hiervoor genoemde verhuurbaarheid. Particulieren met spaargeld en beleggers zijn op zoek naar een alternatief voor de lage spaarrente. Een minpunt is het achterstallige onderhoud aan het gebouw.

**Uitpondbaarheid en leegwaarde:**

Redelijk uitpondbaar. De marktwaarde vrij van huur en gebruik van de getaxeerde woning schatten we in op: €85.000,- k.k.

**Lange termijnvisie:**

De verwachting is dat de vraag naar woonruimte in de Afrikaanderwijk voldoende groot zal blijven. Het getaxeerde zal naar verwachting ook in de toekomst redelijk verhuur-/verkoopbaar zijn.

**Marktwaarde in verhuurde staat:**

€ 75.000,- k.k. zegge: VIJFENZEVENTIG DUIZEND EURO