DESKUNDIGEN BERICHT

Amsterdam,

Anthony Fokkerweg [redacted]

Deskundigenbericht per 17 juni 2013
Ten behoeve van
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
en Stichting Administratiekantoor Alan

[redacted]

INHOUDSOPGAVE

1 BEKNOPTE SAMENVATTING

2 TAXATIERAPPORT

- Taxatierapport

3 OBJECTOMSCHRIJVING

- Locatie-analyse
- Huidige Bebouwing
- Privaatrechtelijke Aspecten
- Nieuwbouw t.b.v. Grondwaarde
- Waardering

BIJLAGEN:

- A: Plattegronden
- B: Foto's
- C: Kadastrale Gegevens
- D: Algemene Uitgangspunten Taxaties
- E: Marktinformatie
- F: Huurwaardereferenties
- G: Beleggingsreferenties
- H: Akte van Uitgifte in Erfpacht
- I: Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 1966 van Gemeente Amsterdam
- J: Canonpercentage Amsterdam School of Real Estate
- K: Opmerkingen conceptrapport erfverpachter
- L: Opmerkingen conceptrapport erfpachter
- M: Berekening
- N: Addendum

[redacted]

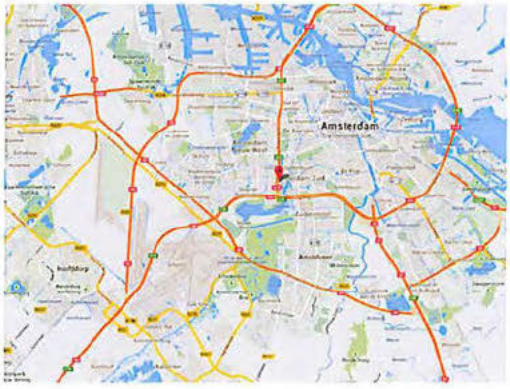
1

BEKNOPTE SAMENVATTING



BEKNOPTE SAMENVATTING





Het Object

Adres:	Amsterdam, Anthony Fokkerweg [redacted]
Gebruik:	Bedrijfsruimte met kantoor
Verhuurbare Oppervlakte:	2.809 m²
Bruto Oppervlakte:	2.960 m²

Eigendomsrecht

Het object is in voortdurende erfpacht uitgegeven door de Gemeente Amsterdam (huidige Algemene Bepalingen 1966) en de huidige erfpachter is Stichting Administratiekantoor Alan gevestigd te Amstelveen. Het huidige tijdvak loopt tot 15 juni 2013.

De jaarlijkse erfpachtcanon is afgekocht tot het einde van het huidige tijdvak.

In de erfpachtakte is vastgelegd dat het object bestemd is om te worden bebouwd met een bedrijfsgebouw, bevattende een showroom, kantoor- en opslagruimtes ten behoeve van een groothandel in textiel en aanverwante goederen en dat het als zodanig gebruikt dient te worden.

Er mag maximaal 2.960 m² bruto vloeroppervlak gerealiseerd worden. Hiervan mag maximaal dertig procent (30%) als kantoorvloer worden gerealiseerd en/of gebruikt.

Parkeren, laden en lossen dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden.

Het object is volgens de beschikbare informatie bij het Kadaster als volgt bekend:

Gemeente:	Sloten (N.H.)
Sectie:	F
Nummer:	[redacted]
Oppervlakte:	3.947 m²

[redacted]

Grondwaarde

€ 975.000 k.k.

(zegge: negenhonderd vijfenzevenig duizend euro)

exclusief BTW

Grondwaarde voor Canonherziening Einde Tijdvak

€ 731.250 k.k.

(zegge: zevenhonderd eenendertig duizend tweehonderdvijftig euro)

Erfpachtcanon

Vaste canon voor 5 jaar

Jaarlijkse Erfpachtcanon: **€ 12.650**

(zegge: twaalfduizend zeshonderdvijftig euro)

[redacted]

2

TAXATIERAPPORT

[redacted]

TAXATIERAPPORT

Rapportdatum	13 juli 2017.
Opdrachtgevers	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam Bureau Erfpacht Postbus 1104 1000 BC AMSTERDAM Stichting Administratiekantoor Alan Prins Bernhardlaan 35 1182 BE AMSTELVEEN
Deskundige erfverpachter (Gemeente Amsterdam)	[redacted] FRICS RRV RT, taxateur van onroerend goed verbonden aan Jones Lang LaSalle BV bevestigd te Amsterdam, als taxateur en lid van RICS onder nummer [redacted] en ingeschreven in de St. Vastgoed Cert te Rotterdam onder nummer BV02.111.2784.SV expiratiedatum 17 februari 2015.
Deskundige erfpachter (Stichting Administratiekantoor Alan)	[redacted], werkzaam bij Makelaarsgroep AMEO, Amsterdam en omstreken B.V.; lid van Vastgoedcert: Kamer: Bedrijfsmatig Vastgoed Ingangsdatum: 01 januari 2013 Geldig tot: 31 december 2017 Certificaatnr.: BV02.131.251
Derde deskundige	[redacted], werkzaam bij CBRE Valuation Advisory B.V.
Het Object	Amsterdam, Anthony Fokkerweg [redacted].
Objectbeschrijving	Bedrijfsruimte met ondersteunend kantoor.
Oppervlakte	Wij hebben het Object niet ingemeten, maar hebben op basis van de ontvangen bouwtekeningen de vloeroppervlakten ingeschat.
Doel Eigenaar	Belegging.
Opdracht	Het bepalen van de grondwaarde, canonpercentages en canons voor het nieuwe erfpachttijdvak op basis van de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 1966 van het Object in overeenstemming met de opdrachtbrief van 7 mei 2013, de Algemene Uitgangspunten Taxaties en de Algemene

[redacted]

	Voorwaarden van de respectievelijke deskundigen.
Taxatiedatum	17 juni 2013.
Taxateur	Extern.
Inspectie	De inspectie is zowel intern als extern verricht door de deskundigencommissie op 17 juni 2013.
Doel	Canonherziening Einde Tijdvak.
Grondwaarde	€ 975.000 k.k. (zegge: negenhonderd vijfenzeventig euro) exclusief BTW
Grondwaarde voor Canonherziening Einde Tijdvak	€ 731.250 k.k. (zegge: zevenhonderd eenendertig duizend tweehonderdvijftig euro)

Jaarlijkse Erfpachtcanon

Vaste canon voor vijf jaar	Jaarlijkse Erfpachtcanon: € 12.650 (zegge: twaalfduizend zeshonderdvijftig euro)
Conformiteit met Taxatiestandaarden	De taxatie voldoet aan de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door deskundigencommissie aan Opdrachtgever geldende richtlijnen. In dit rapport staan de objectdetails beschreven waarop elke taxatie gebaseerd is. Wij hebben voldoende kennis over de huidige stand van zaken op de vastgoedmarkt waarop deze taxatie betrekking heeft. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxatie op deskundige wijze uit te voeren.
Algemene Voorwaarden	De Algemene Uitgangspunten Taxaties zijn van toepassing.
Taxateur	Het object is gewaardeerd door taxateurs die voor deze opdracht gekwalificeerd zijn, wat blijkt uit een inschrijving als registertaxateur Bedrijfsmatig Vastgoed bij de stichting VastgoedCert.

[redacted]

Onafhankelijkheid	De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan de deskundigen door de Opdrachtgever (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van Opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale Nederlandse omzet. Het object is gewaardeerd door taxateurs die voor deze opdracht gekwalificeerd zijn, wat blijkt uit een inschrijving als registertaxateur Bedrijfsmatig Vastgoed bij de stichting VastgoedCert.
Belangenverstrengeling	Geen.
Vertrouwelijkheid	Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de Opdrachtgever en voor het specifieke doel als in dit taxatierapport genoemd. Door deskundigen wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door derden voor een andere dan het in dit taxatierapport omschreven specifieke doel. Dit geldt voor het gehele taxatierapport en elk afzonderlijk deel van de inhoud.
Publicatie	Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit taxatierapport, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.
Huurders	Wij hebben geen kredietnavraag naar de financiële status van de huurders gedaan. Wij hebben echter wel een algemene interpretatie gegeven van onze perceptie van de financiële situatie van de huurders.
Milieu-informatie	Wij hebben geen milieukundige controle of onderzoek uitgevoerd, noch zijn wij op de hoogte van de inhoud van mogelijke milieukundige controles of onderzoeken. Bovendien zijn wij niet op de hoogte van bodemonderzoeken van het Object die mogelijkerwijs zijn uitgevoerd en die mogelijk kunnen wijzen op vervuiling of verontreiniging.
Staat van Onderhoud	Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermde, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft.

.

[redacted]

EnergiePrestatie-Certificaat (EPC)Staat van Onderhoud	Wij hebben aangenomen dat de objecten / het object het huidige EPC bezit zoals geëist onder de Nederlandse Wet.
Bestemmingsplan	Wij hebben de bestemmingsinformatie geraadpleegd bij de desbetreffende gemeente . Informatie die aan ons gegeven is door de gemeente ambtenaren is verstrekt zonder verantwoordelijkheid van hun kant en daarom kunnen wij geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie. In de taxatie hebben wij expliciet aangenomen dat het gebruik conform de erfpachtakte is toegestaan voor het onderhavige object en dat daarnaast ook de bredere bestemming bedrijfsruimte c.q. kantoor zoals in het vigerende bestemmingsplan is vermeld is toegestaan.
Bijzondere Aannames	Geen.
Afwijking op Algemene Uitgangspunten	Geen.
Marktomstandigheden	Wij vragen uw aandacht voor het feit dat de voortdurende onzekerheid in het mondiale financiële systeem zich doorzet, met als gevolg dat er voor vastgoed beperkte financieringsmogelijkheden zijn. Bovendien kan het voor bepaalde soorten vastgoed, door een gebrek aan liquiditeiten op de kapitaalmarkt, op korte termijn moeilijk zijn om een succesvolle verkoop te realiseren. Daarom bevelen wij u aan om de situatie nauwgezet te blijven volgen, taxaties regelmatig te laten actualiseren en bij een gewenste verkoop gedetailleerd marketingadvies in te winnen..

[redacted]

Hoogachtend,

[redacted]

Associate Director
Valuation Advisory

Voor en namens
Jones Lang LaSalle B.V

[redacted]eu.jll.com

Jones Lang LaSalle B.V.

T: +31 (0) 20 5 40[redacted]
W: www.jll.nl

Hoogachtend,

[redacted]

Makelaar-Taxateur

Voor en namens
Makelaarsgroep AMEO,
Amsterdam en omstreken B.V.

E: [redacted]@ameo.nl

Makelaarsgroep AMEO,
Amsterdam en omstreken B.V.

T: +31 (0)20 600 [redacted]
W: www.ameo.nl

Hoogachtend,

[redacted]

Director

Voor en namens
CBRE Valuation Advisory B.V.

E: [redacted]@cbre.com

CBRE Valuation Advisory B.V.

T: +31 (0)20 626 [redacted]
W: www.cbre.nl

Onze ref.: UID1907

3

OBJECTOMSCHRIJVING



LOCATIE-ANALYSE

Locatie

Amsterdam

Amsterdam is gelegen in de provincie Noord-Holland in het noordwestelijke gedeelte van Nederland. Hoewel de bevolking binnen de stadsgrens volgens internationale maatstaven gering is, circa 790.000 inwoners, zijn binnen de agglomeratie circa 1,4 miljoen inwoners gehuisvest.

Amsterdam is het financiële en zakelijk centrum van Nederland en geldt bovendien als de vestigingsplaats voor een brede range van handelsbedrijven en servicegeoriënteerde bedrijven. De stad is één van de culturele en toeristische trekpleisters van Europa. Haar grotendeels ongewijzigde, architectonisch aantrekkelijke centrum biedt een omgeving die veel toeristen aantrekt.

Amsterdam kan getypeerd worden als een echte kantorenstad met een hoog aandeel van de werkgelegenheid. Naar schatting is bijna de helft van het aantal arbeidsplaatsen aan de kantorensector gekoppeld. De bijzondere positie die Amsterdam inneemt, komt ook tot uitdrukking in het aandeel van de kantoren binnen de eigen bevolkingscategorie. Per inwoner is om en nabij de 8 vierkante meter kantoorruimte aanwezig.

De voorraad aan bedrijfsruimte in Amsterdam wordt gedomineerd door de zeehaven. Het Westelijk Havengebied herbergt een groot volume aan havenspecifieke bedrijvigheid die echter veelal voor de vrije markt niet relevant is. Grenzend aan de havencomplexen zijn echter ook terreinen ontwikkeld die voor algemene bedrijfshuisvesting geschikt zijn.

Een tweede grote concentratie aan bedrijfsruimte is te vinden langs de A2 in het zuidoosten van Amsterdam. Het Amstel Business Park en het bedrijventerrein Amstel III bevatten vooral groothandelsactiviteiten met daarnaast ook een belangrijke rol voor perifere detailhandel. Op Amstel III zijn met name enkele geschakelde 'light industrial' complexen te vinden.

De A10 ringweg rond Amsterdam biedt snel toegang tot een meervoud aan nationale snelwegen. De luchthaven Schiphol ligt circa 17 km ten zuidwesten van de stad. Amsterdam Centraal Station, Station Zuid (nabij het World Trade Center) en het Amstel Station zijn aangesloten op het nationale spoornetwerk.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

Situatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein Schinkel, langs ringweg A10.

[redacted]

HUIDIGE BEBOUWING

Beschrijving

Het Object was t.t.v. de plaatselijke opname in renovatie/verbouwing en is opgebouwd uit een stalen skeletbouw, betonnen systeemvloeren, gedeeltelijk massieve c.q. gipsplaten binnenwanden, systeemplafonds en plat dak (bitumen gedekt); voldoende technische installaties echter gehele Object dient inwendig gemoderniseerd te worden.

Middels de beschikbare indelingstekeningen was het Object in gebruik als volgt:

-Begane grond:

ontvangst-, balie, productie-, opslag-, kantoor-, directieruimte en een bedrijfsgoederenlift

De 1e verdieping:

kantoor-, opslag-, productie- en kantineruimte,

De specificaties van het Object en de inrichting zijn te typeren als gedateerd

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

Installaties en Voorzieningen

Wij zijn geïnformeerd dat het object is aangesloten op het water-, elektriciteits-, gas- en telefoonnet.

Oppervlakten

Wij hebben geen overzicht ontvangen van de oppervlakten in het object. Wel hebben wij tekeningen verkregen van de eigenaar, Stichting Administratiekantoor Alan. Bij de inspectie is gebleken dat de tekeningen kloppen met de huidige situatie en derhalve hebben wij van de tekeningen de vrij verhuurbare oppervlakten afgeleid. Het inmeten van de oppervlaktes is gedaan conform de NEN2580-standaard, maar zijn uitdrukkelijk geen officiële metingen conform NEN-2580.

Verhuurbare oppervlakten

Gebruik	Oppervlakte (circa, m²)
Kantoor	799
Bedrijfsruimte begane grond	1.436
Bedrijfsruimte eerste verdieping	574
TOTAAL	**2.809**

Bron: tekeningen

Het bruto vloeroppervlak is vastgesteld op circa 2.960 m², wat betekent dat de netto/bruto verhouding 94,9% is. Gezien de leeftijd van het gebouw vinden wij dit een redelijke verhouding.

In het erfpachtcontract is te lezen dat maximaal dertig procent van het gebouwde vloeroppervlak mag worden gebruikt en/of ingericht als kantoorvloer. Gezien de hiervoor aangegeven verdeling in de gebruiksfuncties betekent dit dat het Object alsdan conform de bepalingen in de erfpachtakte in gebruik is.

Staat van Onderhoud

De deskundigencommissie 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. Tijdens de inspectie is geconstateerd dat het object zich in redelijke staat bevindt.

[redacted]

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Milieu-informatie

We hebben geen onderzoek uitgevoerd naar vorige gebruiken, van zowel de panden als de omliggende gronden, om vast te stellen of er enig potentieel is voor vervuiling van zulke gebruiken of gronden of van andere milieurisicofactoren en hebben daarom aangenomen dat deze niet bestaan. De deskundigen geven desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.

Bestemmingsinformatie

We hebben bestemmingsplaninformatie opgevraagd via www.ruimtelijkeplannen.nl en het vigerende bestemmingsplan is "Bedrijventerrein Schinkel – Aalsmeerplein e.o.". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld op 29 mei 2013.

De bestemming van onderhavige locatie is "Bedrijf" en de volgende gebruiken zijn toegestaan:

- bedrijven, die vallen in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 als bedoeld in 20.4 van deze regels, met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven van categorie 3.2 uitgesloten' bedrijven van categorie 3.2 niet zijn toegestaan;
- creatieve functies, als bedoeld in 20.5 van deze regels, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.2;
- wellness, fitness- en healthcentra (waaronder begrepen fitness, sauna's, beautycentra), met inachtneming van het bepaalde in 3.4.4;
- ondersteunende horeca, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.6;
- parkeervoorzieningen ten behoeve van het in 3.1 onder a t/m j genoemde gebruik, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.7, in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' en op onbebouwde gronden;
- ondergrondse parkeergarage, ten behoeve van het onder a t/m j genoemde gebruik, uitsluitend in de kelder en / of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.7;
- verkeersareaal;
- tuinen;
- terrassen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

De maximaal toegestane kantoorcomponent als percentage van het bruto vloeroppervlak is 50% en de maximale bouwhoogte is 20 meter.

[redacted]

Burgemeester en Wethouders mogen vrijstelling geven, indien strikte toepassing van het bepaalde in het eerste lid leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt, met dien verstande dat voor een vrijstelling voor verkoop van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik een voorafgaande verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is vereist.

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat het object conform de huidige bestemming in gebruik is. In de taxatie hebben wij aangenomen dat alle benodigde vergunningen zijn verleend, zodat het huidig gebruik is toegestaan. Wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die een nadelige invloed op de waarde van het object kunnen hebben.

Eigendom

Het object is in voortdurende erfpacht uitgegeven door de Gemeente Amsterdam (huidige Algemene Bepalingen 1966) en de huidige erfpachter is gevestigd te Amstelveen. Het huidige tijdvak loopt tot 15 juni 2013.

Huidige Eigenaar	Gemeente Amsterdam.
Huidige Erfpachter	Stichting Administratiekantoor Alan.
Einde huidige tijdvak	15 juni 2013.
Huidige erfpachtcanon	n.v.t. de erfpachtcanon is afgekocht tot het einde van het huidige tijdvak.
Indexatie van de canon	n.v.t.
Toegestaan gebruik	Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met een bedrijfsgebouw, bevattende een showroom, kantoor- en opslagruimtes ten behoeve van een groothandel in textiel en aanverwante goederen en dient als zodanig gebruikt te worden. Er mag maximaal 2.960 m² bruto vloeroppervlak gerealiseerd worden. Hiervan mag maximaal dertig procent (30%) als kantoorvloer worden gerealiseerd en/of gebruikt. Parkeren, laden en lossen dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden.
Veranderingen	Het huidige erfpachtrecht is ontstaan door een conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht. Deze conversie heeft plaatsgevonden op 8 december 1994 en de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 zijn van toepassing verklaard.

[redacted]

Het object is volgens de informatie beschikbaar bij het Kadaster als volgt bekend:

Gemeente	Sloten (N.H.)
Sectie	F
Nummer	2253
Oppervlakte	3.947 m²

[redacted]

NIEUWBOUW T.B.V. GRONDWAARDE

Voor het vaststellen van de grondwaarde wordt de fictie aangenomen dat er een nieuw object gerealiseerd wordt wat voldoet aan de huidige eisen. Dit, omdat het uitgangspunt is dat grond niet veroudert c.q. slijt door gebruik. Wanneer wordt uitgegaan van de huidige bebouwing is er een grote kans dat een deel van de veroudering van het gebouw in een (lagere) grondwaarde terechtkomt en dat wordt met gebruikmaking van deze methode voorkomen. Hieronder volgt een korte omschrijving van het nieuwbouwobject op basis van het uitgangspunt van hoogste en beste gebruik.

Objectbeschrijving

Er wordt moderne bedrijfsruimte gerealiseerd met een kantoorcomponent. De hoogte van het gebouw zal circa 7,5 meter op de begane grond en 5 meter op de verdieping zijn. Om de mogelijkheden van een bedrijfsverzamelgebouw open te houden schatten wij in dat er verschillende units gerealiseerd worden, die van beide straatzijden toegankelijk zijn en welke ook geschakeld in gebruik te nemen zijn.

Bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte wordt circa 7 meter hoog met aan beide straatzijden overheaddeuren en voorzien van heaters. Op de eerste verdieping zal ook bedrijfsruimte worden gerealiseerd welke in gebruik genomen kan worden voor opslag en/of toegevoegde waarde diensten.

Kantoor

Op de eerste verdieping zal een deel van de ruimte als kantoor gerealiseerd worden. De kantoren worden uitgerust met kabelgoten, systeemplafond met geïntegreerde tl-verlichting, centrale verwarming.

Oppervlakten

Voor het vaststellen van de grondwaarde wordt uitgegaan van nieuwbouw welke mogelijk is op basis van het huidige erfpachtcontract. Dit betekent dat het huidige bouwvlak bebouwd mag worden en hierop kan een bruto vloeroppervlak van 2.960 m² gerealiseerd worden. Het perceel mag 100% bebouwd worden en de voetprint van het gebouw hebben wij gesteld op 1.480 m². Dit betekent dat op eerste verdieping circa 1.480 m² BVO gerealiseerd wordt. In totaal mag maximaal 30% van het BVO-oppervlakte als kantoor gebruik worden, wat betekent dat circa 888 m² BVO als kantoorruimte is toegestaan. De resterende oppervlakte wordt verondersteld gebruikt te worden als bedrijfsruimte. In onderstaande tabel zijn de verschillende typen ruimten weergegeven:

Verhuurbare oppervlakten

Gebruik	Oppervlakte BVO (circa, m²)	Oppervlakte VVO (circa, m²)
Kantoor	888	799
Bedrijfsruimte begane grond	1.480	1.436
Bedrijfsruimte eerste verdieping	592	574
TOTAAL	**2.960**	**2.809**

Bron: inschatting op basis van hoogste en beste gebruik

[redacted]

Opmerking

De VVO/BVO verhouding voor de nieuwbouw is vastgesteld op basis van de huidige maatstaven, welke gunstiger zijn dan die van de huidige bebouwing. Voor de bedrijfsruimten is een VVO/BVO verhouding aangehouden van 97% en voor de kantoorruimten 90%. Voor het gehele object is de VVO/BVO verhouding 95%.

Markthuurwaarde

Op basis van onze marktkennis, de huurreferenties die vermeld staan in de bijlage en de algehele marktontwikkelingen zijn de volgende markthuurwaarden voor het object vastgesteld:

Kantoor:	€	135	per m² per jaar
Bedrijfsruimte begane grond:	€	75	per m² per jaar
Bedrijfsruimte eerste verdieping:	€	40	per m² per jaar
Parkeerplaatsen:	€	500	per parkeerplaats per jaar

De totale huurwaarde komt op circa € 278.532 per jaar.

Rendement

Voor het residueel bepalen van de grondwaarde wordt de aanname gedaan dat het te bouwen object bij oplevering volledig en marktconform verhuurd is.

De huidige bestemming volgens de erfpachtakte van het object is erg krap, er zou slechts een bedrijfsgebouw, bevattende een showroom, kantoor- en opslagruimtes ten behoeve van een groothandel in textiel en aanverwante goederen gerealiseerd mogen worden op het adres. In de grondwaardetaxatie is aangenomen dat de bestemming in de erfpachtakte bij de canonherziening aangepast zal worden naar een bredere bestemming op basis van bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorruimte. Hierdoor wordt het mogelijke gebruik van het object breder, aangezien naast de in de huidige erfpachtakte genoemde gebruiken, ook de algemene gebruiken die vallen onder de bestemming bedrijfsruimte dan zijn toegestaan. Dit betekent evenwel dat er een wijziging van de bestemming in de erfpachtakte gerealiseerd wordt. Deze aanname is in lijn met het beleid dat de gemeente hanteert bij canonherzieningen ten aanzien van zulke enge bestemmingen die zijn vastgelegd in erfpachtaktes.

Op basis van de huidige marktomstandigheden, de beleggingsreferenties in de bijlage en de karakteristieken van het project – het betreft volledig verhuurde nieuwbouw op een goede locatie in Amsterdam – verwachten wij dat er lokale en regionale beleggers geïnteresseerd zullen zijn in het object. In de berekening hebben wij rekening gehouden met een bruto aanvangsrendement v.o.n. van 7,65%.

[redacted]

Taxatiemethode

Grondwaarde

Voor het bepalen van de grondwaarde is gebruikgemaakt van de residuele methode, wat inhoudt dat de bouwkosten van het object wordt afgetrokken van de marktwaarde om tot de grondwaarde te komen. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van de inkomensmethode en de bouwkosten worden bepaald met behulp van genormeerde bouwkostenboekjes. Daarmee is de residuele grondwaardemethode een mengmethode van een inkomensmethode en een kostenmethode.

Marktwaarde – inkomensmethode

Definitie

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

De marktwaarde van het object wordt vastgesteld onder de fictie dat er volgens huidige eisen een gebouw wordt gerealiseerd welke langjarig verhuurd is. De specificaties van het gebouw worden vastgesteld volgens het principe van hoogste en beste gebruik, wat inhoudt dat het maximale metrage wat mogelijk is wordt gerealiseerd en volgens het meest marktconforme en in de erfpachtakte / het bestemmingsplan toegestane gebruik.

Wanneer de specificaties zijn vastgesteld worden voor de verschillende gebruiken in het object huurwaarden bepaald op basis van geregistreerde transacties en marktkennis. Vervolgens wordt, eveneens op basis van geregistreerde transacties en marktkennis, een rendement bepaald wat voor een nieuwbouwobject gerealiseerd kan worden.

Door de (netto) huurwaarde te delen op het vastgestelde rendement wordt vervolgens de marktwaarde van het object berekend.

Bouwkosten – kostenmethode

Voor het bepalen van de bouwkosten wordt gebruik gemaakt van genormeerde bouwkosten zoals vermeld in het (Her)bouwkosten bedrijfspanden 2013, een uitgave van Sdu Uitgevers bv. De bouwkosten worden bepaald op basis van de bruto oppervlakte en het gebruik zoals vastgesteld in de berekening van de marktwaarde. Hierin wordt naast de directe bouwkosten ook rekening gehouden met indirecte bouwkosten, zoals architectkosten, advieskosten, ontwikkelaarswinst, etc.

Opmerking

Er wordt voor het bepalen van de marktwaarde en de bouwkosten uitgegaan van nieuwbouw volgens de huidige eisen om te voorkomen dat veroudering van (de specificaties van) het gebouw uiteindelijk worden gereflecteerd in de grond.

[redacted]

Erfpachtcanon

De deskundigen hebben voor het vaststellen van de canonpercentages gebruikgemaakt van de methodiek zoals beschreven door de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Deze methodiek behelst een rekenkundig model, waarin de erfpachtcanon wordt bepaald op basis van de meest risicovrije rentevoet en de waarde van het erfpachtrecht. De ASRE stelt in dit model verschillende canonpercentages vast, conform de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 van Gemeente Amsterdam: een jaarlijks geïndexeerde erfpachtcanon, een tienjaarlijks geïndexeerde erfpachtcanon en een vijfentwintigjaarlijks geïndexeerde erfpachtcanon.

Voor de onderhavige canonherziening einde tijdvak is de opdracht om de erfpachtcanon vast te stellen conform de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 1966 van Gemeente Amsterdam. De erfpachtcanon wordt volgens deze algemene bepalingen vijfjaarlijks geïndexeerd en de ASRE levert hiervoor geen erfpachtcanonpercentage. De deskundigen hebben echter de methodiek van het vaststellen van de ASRE beoordeeld en geconcludeerd dat de gebruikte methode om de tienjaarlijks te indexeren erfpachtcanon vast te stellen overeenkomt met de uitwerking van de methodiek van de ASRE om een vijfjaarlijks te indexeren erfpachtcanon vast te stellen, waarbij ook de te gebruiken gegevens overeenkomen.

Deskundigen hebben daarom voor de onderhavige canonherziening einde tijdvak conform Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 1966 van Gemeente Amsterdam de methodiek van de ASRE gehanteerd. Dit betekent dat de erfpachtcanon voor tienjaarlijks te indexeren erfpachtcanon zoals deze is vastgesteld door de ASRE voor het tweede kwartaal van 2013 wordt gehanteerd voor het vaststellen van de erfpachtcanon voor het onderhavige object. Hieronder worden nog kort de parameters en methodiek toegelicht.

Rentevoet

Als uitgangspunt voor de meest risicovrije rentevoet wordt de actuele effectieve rente op Nederlandse staatsleningen genomen. Op dit percentage wordt vervolgens een kleine opslag voor kosten en risico (zoals administratiekosten) voor de gemeente toegepast om het canonpercentage vast te stellen.

Waarde van het erfpachtrecht

De grondwaarde die in dit rapport is vastgesteld op basis van volledig bloot eigendom van de grond, terwijl het hier gaat om de waarde die het erfpachtrecht vertegenwoordigt. Die waarde is lager, omdat er na het nieuwe tijdvak van vijftig jaar een nieuwe erfpachtcanon zal worden vastgesteld op basis van de dan geldende grondwaarde. Er wordt daarom een correctie op de berekende grondwaarde toegepast om tot de waarde van het erfpachtrecht te komen. Deze correctie houdt het volgende in: de vandaag berekende grondwaarde wordt vijftig jaar geïndexeerd met de verwachte langetermijninflatie volgens het CPB; dit is de verwachte grondwaarde over vijftig jaar. Vervolgens wordt deze toekomstige grondwaarde contant gemaakt naar vandaag tegen bovenstaande rentevoet om te komen tot de waarde per vandaag. Dit bedrag wordt van de berekende grondwaarde afgetrokken om tot de waarde van het erfpachtrecht komen.

Erfpachtcanon

De erfpachtcanon wordt vastgesteld door het canonpercentage (1,73%) te vermenigvuldigen met de waarde van het erfpachtrecht. Vervolgens wordt berekend wat deze erfpachtcanon is als percentage van de berekende grondwaarde.

[redacted]

Korting op de grondwaarde

Bij een canonherziening einde tijdvak is er sprake van een waardevermindering ten opzichte van onbebouwde grond doordat het perceel is bebouwd. Door de feitelijke bebouwing zijn er voor het perceel minder aanwendingsmogelijkheden dan wanneer het onbebouwd zou zijn. Voor deze beperktere aanwendingsmogelijkheden is er een korting toegepast op de vastgestelde grondwaarde. Deze korting is vastgesteld op 25% van de grondwaarde en dit percentage is gebaseerd op enerzijds een inschatting van de sloopkosten die benodigd zijn om bouwrijpe grond te realiseren. Daarnaast is er bij een canonherziening einde tijdvak sprake van een bestaande relatie tussen erfverpachter en erfpachter. In de meeste gevallen is er voor de eigenaar van de opstal geen andere reële mogelijkheid dan het vernieuwen van het erfpachtcontract omdat er enerzijds een verplichting is naar een huurder toe (bij beleggingsvastgoed) en anderzijds dat het gebruik van de opstal tot nut is voor de eigenaar (bij eigenaargebruikersvastgoed). Ook voor deze factor is een korting toegepast op de vastgestelde grondwaarde voor de herziening van de canon.

[redacted]

WAARDERING

Grondwaarde

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object een grondwaarde heeft van:

€ 975.000 k.k.

(zegge: negenhonderd vijfenzeventig duizend euro)

exclusief BTW

Grondwaarde voor Canonherziening Einde Tijdvak

Voor het vaststellen van de grondwaarde voor de canonherziening einde tijdvak is er een korting op de vastgestelde grondwaarde toegepast. Op basis van de opmerkingen en aannames die in dit rapport zijn uiteengezet, zijn wij van mening dat de grondwaarde voor de canonherziening einde tijdvak is:

€ 731.250 k.k.

(zegge: zevenhonderd eenendertig duizend tweehonderdvijftig euro)

Erfpachtcanon

De jaarlijkse erfpachtcanons zijn vastgesteld rekening houdend met het bepaalde in de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 1966 en de methodiek voor het vaststellen van canonpercentages die is vastgesteld door de Amsterdam School of Real Estate, zoals reeds toegelicht in dit rapport. Hieronder zijn voor de verschillende vaste canonperiodes de canonpercentages en initiële jaarlijkse erfpachtcanons vastgesteld.

Vaste canon voor 5 jaar

Canonpercentage:	1,73%
Jaarlijkse Erfpachtcanon:	€ 12.650

(zegge: twaalfduizend zeshonderdvijftig **euro)**

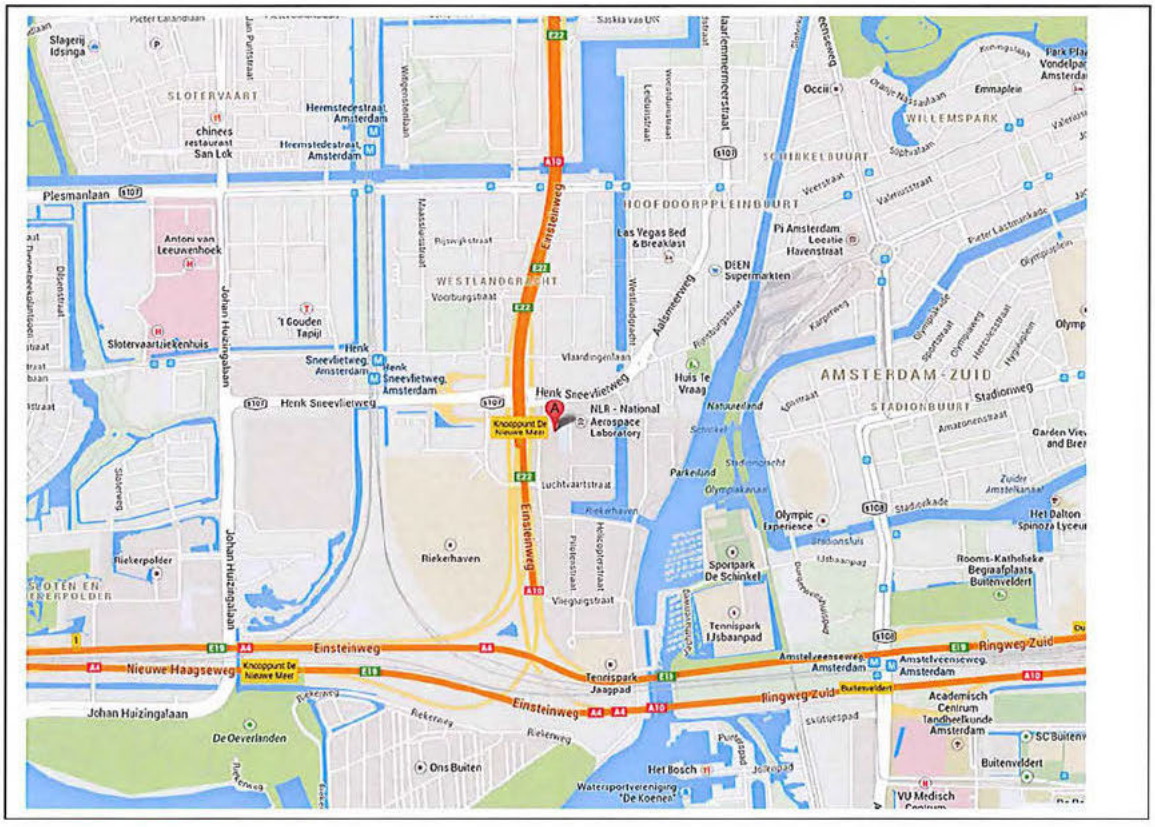
[redacted]

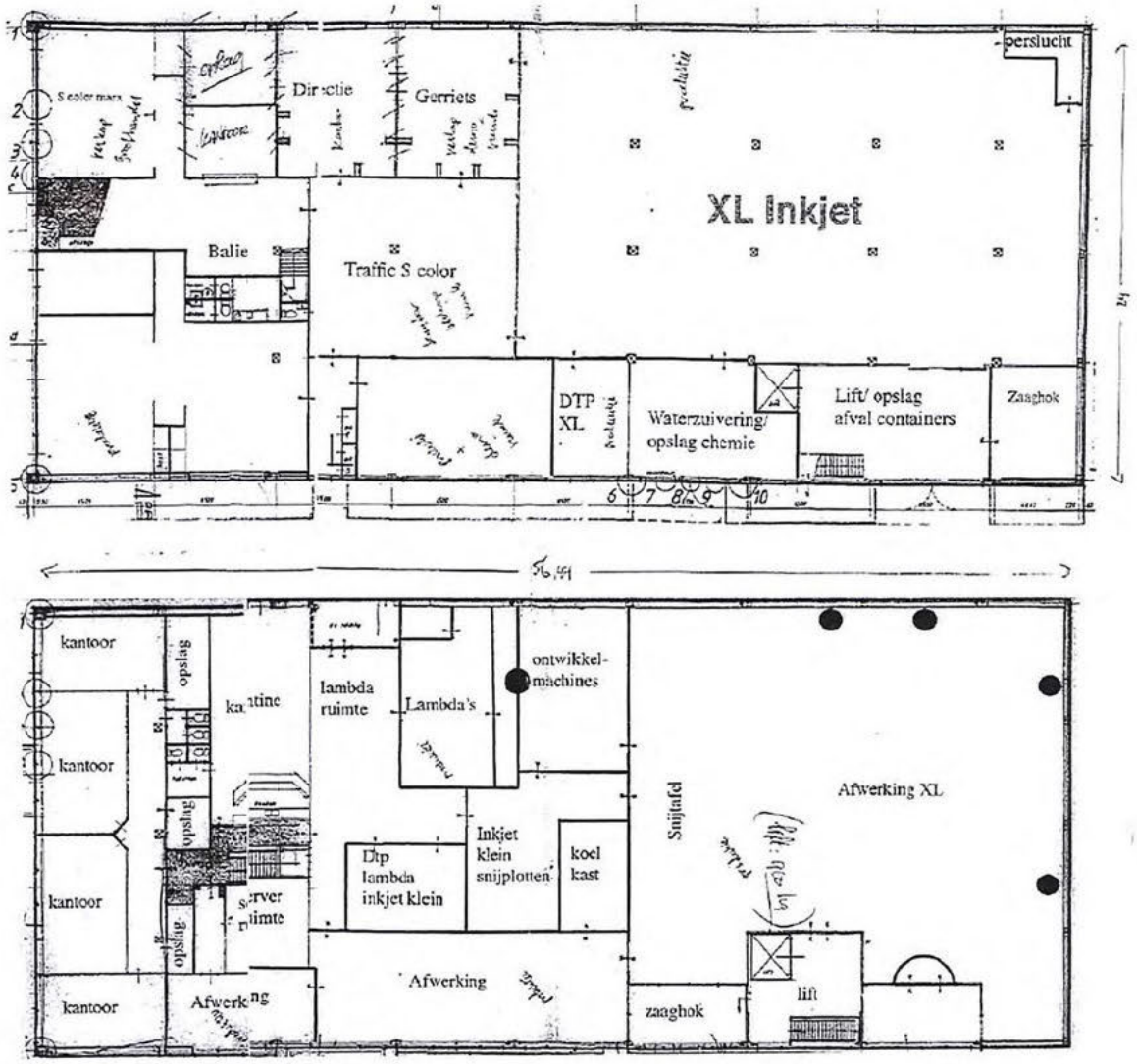
A

PLATTEGRONDEN

[redacted]

PLATTEGRONDEN


Slagerij Idsinga
SLOTERVAART
chinees restaurant San Lok
Heemstedestraat, Amsterdam
Heemstedestraat, Amsterdam
Plesmanlaan
Antoni van Leeuwenhoek
Slotervaartziekenhuis
't Gouden Tapijt
Henk Sneevlietweg, Amsterdam
Henk Sneevlietweg, Amsterdam
Henk Sneevlietweg
Johan Huizingalaan
Riekerpolder
SLOTEN EN RIEKERPOLDER
Riekerhaven
Einsteinweg
Nieuwe Haagseweg
Knooppunt De Nieuwe Meer
Johan Huizingalaan
De Oeverlanden
Ons Buiten
Het Bosch
Watersportverenging "De Koenea"
Einsteinweg
Henk Sneevlietweg
NLR - National Aerospace Laboratory
Knooppunt De Nieuwe Meer
Luchtvaartstraat
Parkeerd
Riekerhaven
Vliegtuigstraat
Einsteinweg
Tennispark Jaagpad
Einsteinweg
Ringweg-Zuid
Ringweg-Zuid
Tennispark IJsbaanpad
Sportpark De Schinkel
Olympic Experience
Stadionkade
Stadionplein
Amstelveenseweg, Amsterdam
Amstelveenseweg, Amsterdam
Academisch Centrum Tandheelkunde Amsterdam
SC Buiten
Buitenveldert
VU Medisch
Rooms-Katholieke Begraafplaats Buitenveldert
Het Dalton Spinoza Lyceu
Garden Vie and Bre
Stadionweg
AMSTERDAM-ZUID
STADIONBUURT
Huis te Vraag
Las Vegas Bed & Breakfast
DEEN Supermarkten
Pi Amsterdam Locatie Havenstraat
HOOFDDORPPLEINBUURT
SCHINKELBUURT
WILLEMSPARK
Emmaplein
WESTLANDGRACHT
Amstelveenseweg
Haarlemmermeerstraat
Beethovenstraat
Jan Pietersstraat
Johan Huizingalaan
Olympiaplein
Olympiakade
Sportstraat
Olympiaweg
Herculesstraat
Hyperion
Pieter Lastmankade
Valeriusstraat
Weerstraat
Sophiastraat
Emmastraat
Oranje Nassaulaan
Parkeerd
Olympiakade
Zuider Amstelkanaal
Amazonenstraat
Rijnburgstraat
Rijnburgstraat
Voorburgstraat
Vlaardingenlaan
Westlandgracht
Haagsteinstraat
Rijswijkstraat
Leidsestraat
Weesperstraat
Wagenstraat
Schinkel
Kampweg
Nassauplein
Nassaukade
Nassaustraat
Nassaulaan
Nassaubrug
Nassaubrug
Nassaubrug


perslucht
Directie
Gerriets
XL Inkjet
Balie
Traffic S color
DTP XL
Waterzuivering/ opslag chemie
Lift/ opslag afval containers
Zaaghok
kantoor
opslag
kantoor
opslag
kantoor
opslag
kantoor
lambda ruimte
Lambda's
ontwikkel-machines
Dtp lambda inkjet klein
Inkjet klein snijplotter
koel kast
Snijtafel
Afwerking XL
Afwerking
zaaghok
lift

B

FOTO'S

[redacted]

FOTO'S









[redacted]

C

KADASTRALE GEGEVENS

[redacted]

KADASTRALE GEGEVENS

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: SLOTEN (N.H.) F [redacted] 23-12-2013
Anthony Fokkerweg 3 1059 CM AMSTERDAM 13:43:59
Uw referentie: 08884
Toestandsdatum: 20-12-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	SLOTEN (N.H.) F [redacted]
Grootte:	39 a 47 ca
Coördinaten:	117859-484226
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE) TERREIN (INDUSTRIE)
Locatie:	Anthony Fokkerweg [redacted] [redacted]AMSTERDAM
Koopsom:	€ 1.250.000 Jaar: 2005
(Met meer onroerend goed verkregen)	
Ontstaan op:	30-6-1986

Aantekening kadastraal object
LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75252 d.d. 9-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen
Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT
Gemeente Amsterdam Sloten
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM
Postadres: Postbus: 1104
[redacted]AMSTERDAM
Zetel: AMSTERDAM

Recht ontleend aan: HYP4 12552/46 reeks AMSTERDAM d.d. 8-12-1994
Eerst genoemde object in brondocument: SLOTEN (N.H.) F 2253

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63747/5	d.d. 23-12-2013
HYP4 63738/82	d.d. 23-12-2013
HYP4 63738/94	d.d. 23-12-2013
HYP4 63738/83	d.d. 23-12-2013
HYP4 63731/128	d.d. 20-12-2013
HYP4 63731/76	d.d. 20-12-2013
HYP4 63723/196	d.d. 20-12-2013
HYP4 63723/29	d.d. 19-12-2013
HYP4 63723/11	d.d. 19-12-2013
HYP4 63713/152	d.d. 19-12-2013

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

[redacted]

Kadaster

Betreft:	SLOTEN (N.H.) F [redacted] Anthony Fokkerweg [redacted] AMSTERDAM	23-12-2013 13:43:59
Uw referentie:	08884	
Toestandsdatum:	20-12-2013	

Gerechtigde

ERFPACHT

[redacted]
Prins Bernhardlaan [redacted]
[redacted] AMSTELVEEN

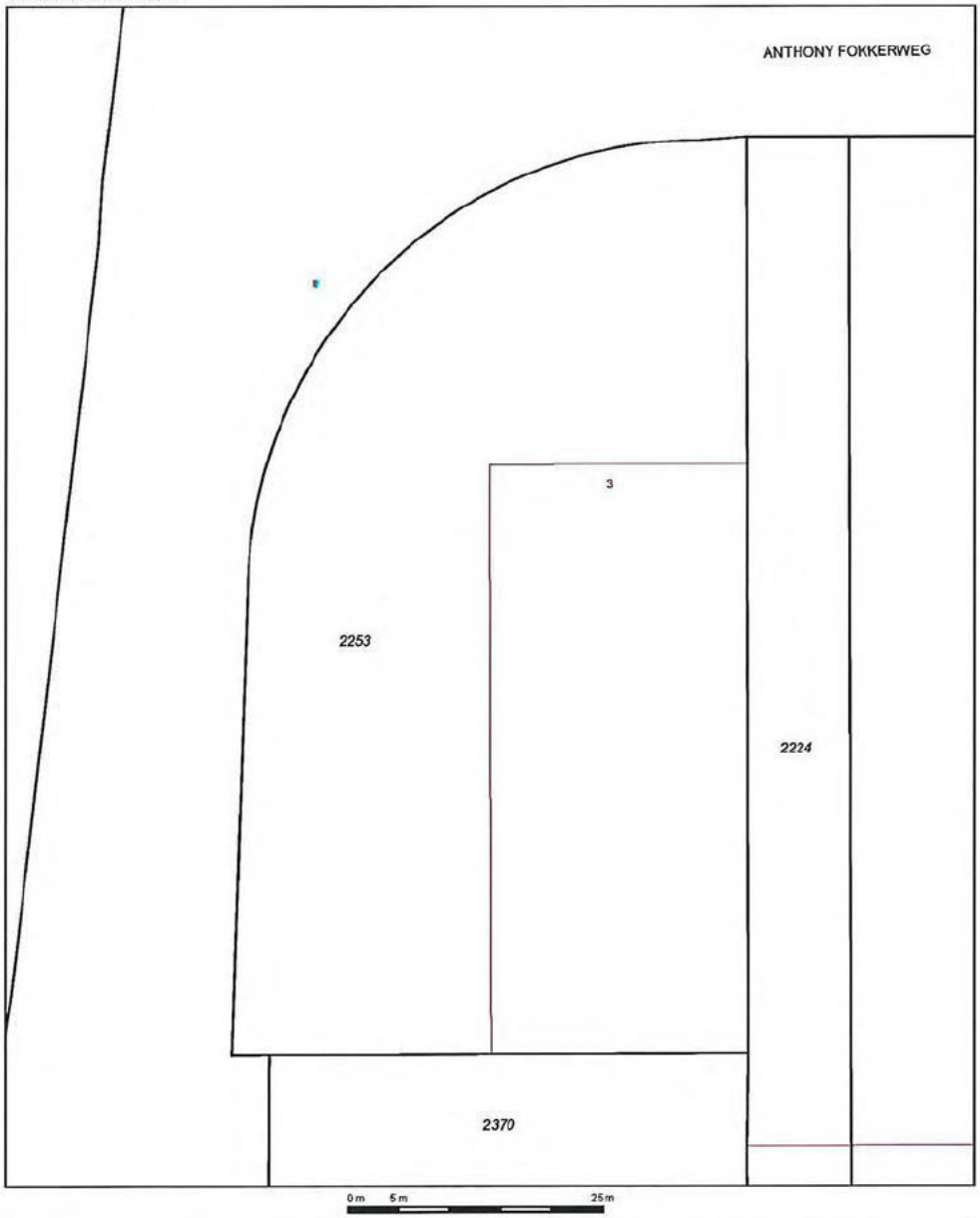
Postadres:	Postbus: 7842 1008 AA AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM
Recht ontleend aan:	HYP4 19259/83 reeks AMSTERDAM d.d. 28-7-2005
Eerst genoemde object in brondocument:	SLOTEN (N.H.) F 2253

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

[redacted]

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht	
12345 Perceelnummer	
25 Huisnummer	
Vastgestelde kadastrale grens	
Voorlopige kadastrale grens	
Administratieve kadastrale grens	
Bebouwing	
Overige topografie	
	Schaal 1:500
	Kadastrale gemeente SLOTEN (N.H.)
	Sectie F
	Perceel 2253

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 juni 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

[redacted]

D

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TAXATIES

[redacted]

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TAXATIES

Informatiebronnen

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is.

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.

Inspecties

Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de Opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.

Conformiteit met Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd door taxateurs die gecertificeerd zijn door stichting VastgoedCert in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. De taxatie voldoet daarmee aan de algemeen geldende kwaliteitseisen voor taxaties. Taxaties worden gebaseerd op de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht in de Opdrachtbevestiging omschreven uitgangspunten.

Marktwaarde

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging zijn wij uitgegaan van de "Marktwaarde" als de basis van Taxatie in overeenstemming met de huidige praktijkvoorschriften van de Taxatiestandaarden. Marktwaarde is gedefinieerd als:

"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."

Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering.

Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheken of andere schulden / kosten.

[redacted]

Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap.

Wij gaan er van uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheken of andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden.

Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden.

Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.

Huurwaarde

De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er van uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.

Wij gaan er van uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract.

Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen.

Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.

[redacted]

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.

Het Object

Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw.

Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.

Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.

Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat of beschikbare plattegronden.

In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.

Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.

[redacted]

Object als Onderdeel van een Onderneming

Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, nemen wij aan dat de ontvangen informatie juist en volledig is en wordt bevestigd door een onafhankelijke accountantscontrole.

Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, wordt onze Taxatie tevens gebaseerd op de in het Object aanwezige installaties en uitrustingen die nodig zijn om omzet en winst te genereren. Wij nemen aan dat deze installaties en uitrustingen in eigendom zijn en niet worden gehuurd.

Milieu-informatie

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

a. het Object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving;

b. alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het Object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

Terreinomstandigheden

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging, doen wij geen onderzoek naar de terrein omstandigheden teneinde de geschiktheid van de bodem en voorzieningen ter plaatste vast te stellen en voeren wij geen milieukundige, archeologische of geotechnische onderzoeken uit. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er bij onze Taxaties van uit dat het Object vrij is van ondergrondse delfstoffen, grondstoffen, methaangassen, beperkingen of andere schadelijke stoffen.

Staat van Onderhoud

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

a. er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object;

b. het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;

c. er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;

d. de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;



e. dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken;

f. dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming

Details van eigendomsrechten/erfpachtregelingen die betrekking hebben op het Object dienen aan ons te worden verstrekt door de Opdrachtgever. Wij hebben niet alle aktes, huurcontracten, of andere documenten die hier betrekking op hebben bestudeerd of ingezien. Als er in het taxatierapport informatie wordt gebruikt uit deze aktes, huurcontracten of andere documenten dan vertegenwoordigt dit onze interpretatie van deze documenten. We willen echter benadrukken dat de interpretatie van deze documenten de verantwoordelijkheid is van de juridische en fiscale adviseurs van de Opdrachtgever.

Voor zover mogelijk doen wij navraag bij de desbetreffende gemeente om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de (mondelinge) hiertoe verkregen informatie juist is. Indien zulks uitdrukkelijk vastgelegd is in de Opdrachtbevestiging, zullen wij ervoor zorgen dat een schriftelijke bevestiging van de bestemming van het Object, zoals vastgelegd in het taxatierapport, wordt verkregen.

Geschillen met betrekking tot het Object

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er van uit dat elk door ons te taxeren Object (of recht daarop) vrij overdraagbaar is en dat er geen rechtszaken aanhangig zijn of dreigen met betrekking tot deze Objecten. Met betrekking tot erfpacht Objecten of Objecten waarvan alleen de economische eigendom gehouden wordt, nemen wij aan dat de (bloot) eigenaar op eerste verzoek en zonder nadere voorwaarden toestemming verleent tot overdracht, zonder dat zulks leidt tot nadelige fiscale of financiële gevolgen van de erfpachter of economisch rechthebbende.



Belastingen

Wij houden bij het opstellen van onze Taxaties geen rekening met eventuele aansprakelijkheid voor de betaling van BTW, overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, vermogenswinstbelasting, onroerende zaak belasting of enig andere (vastgoedgerelateerde) belasting ongeacht of deze belasting reeds verschuldigd is dan wel de verplichting tot betaling voortvloeit uit de verkoop.

Portefeuille

Bij het waarderen van portefeuilles wordt elk Object afzonderlijk gewaardeerd en niet als onderdeel van de portefeuille. Bij Taxaties wordt geen rekening gehouden met de mogelijke nadelige of positieve invloed op de waarde van individuele Objecten voortvloeiende uit de mogelijkheid om de gehele portefeuille danwel een deel daarvan te (ver)kopen.

Overdraagbaarheid en Bestemming

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

a. alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan er van uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn;

b. het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;

c. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;

d. er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;

e. het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen;

f. het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;

g. het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;

h. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;

[redacted]

i. alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;

j. er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;

k. er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;

l. daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarderen; en

m. een leegwaarde waardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.

[redacted]

E

MARKTINFORMATIE

[redacted]

BEDRIJFSRUIMTEMARKT AMSTERDAM

Marktstructuur

De voorraad aan bedrijfsruimte in Amsterdam wordt gedomineerd door de zeehaven. Het Westelijk Havengebied herbergt een groot volume aan haven specifieke bedrijvigheid die echter veelal voor de vrije markt niet relevant is. Grenzend aan de havencomplexen zijn echter ook terreinen ontwikkeld die voor algemene bedrijfshuisvesting geschikt zijn. De bekendste hiervan zijn Sloterdijk I, II en III, alsmede het Atlaspark, dat ten zuiden van de Afrikahaven in ontwikkeling is. Logistieke bedrijvigheid in Amsterdam is eveneens geconcentreerd in de haven, waar drie specifieke concentraties kunnen worden onderscheiden. De eerste is het Vervoerscentrum aan de Gyroscoopweg, de tweede betreft het noordelijk gedeelte van Sloterdijk III en de derde en meest belangrijke is de cluster rond de Afrikahaven en in het Atlaspark. De totale voorraad aan distributieruimte in Amsterdam bedraagt momenteel 820.000 m², maar het gaat hierbij veelal om ouder en verouderd vastgoed. Het grootschalige "Distripark Afrikahaven" in Atlaspark (110.000 m²) is de belangrijkste nieuwe ontwikkeling.

Een tweede grote concentratie aan bedrijfsruimte is te vinden langs de A2 in het zuidoosten van Amsterdam. Het Amstel Business Park en het bedrijventerrein Amstel III bevatten vooral groothandelsactiviteiten met daarnaast ook een belangrijke rol voor perifere detailhandel.

Het noordelijke deel van de IJ-oevers stond eerst op de derde plek als grootschalige concentratie bedrijfsruimte, maar een groot deel daarvan is en wordt getransformeerd naar woningen en kantoorruimte. De resterende bedrijfsruimte bestaat voornamelijk uit het lokale midden- en kleinbedrijf.

Meest recent is de ontwikkeling van bedrijfsruimte op Airport Business Park Osdorp in het westen van Amsterdam. Hiermee wil de Gemeente Amsterdam ook een luchtvaartgerelateerd terrein binnen de grenzen hebben. De eerste panden hier betreffen 'light industrial' (reguliere bedrijfsruimte) en (kleinschalige) distributieruimte.

Vraag

Tot nu toe, is de vraag naar bedrijfsruimte in Amsterdam altijd hoog geweest, met een gemiddelde opname van 120.000 m². Ondanks de crisis in 2009 was de vraag naar bedrijfsruimte in de laatste jaren hoog. In 2011 werd bijna 160.000 m² bedrijfsruimte opgenomen. Toch is dit een flinke daling ten opzichte van 2010, dat een opname kende van 200.000 m². In 2012 daalde de opname opnieuw tot 135.000 m² bedrijfsruimte.

Vergeleken met Q1 2012, werd in Q1 2013 wat minder bedrijfsruimte verhuurd in Amsterdam. Waar in Q1 2012 nog 7.700 m² werd opgenomen, verdeeld over drie deals, resulteerde de vraag in Q1 2013 in een opnamevolume van 4,500 m², verdeeld over acht transacties. Vier van deze transacties hadden betrekking op objecten in Amsterdam Oost aan de Veemarkt. Een pand werd gekocht, de rest werd gehuurd. Hoewel het lastig is iets over toekomstige ontwikkelingen te zeggen, lijkt het erop dat er méér deals worden gesloten die echter kleiner in omvang zijn.

In de logistieke vastgoedmarkt werden in zowel Q1 2012 als Q1 2013 geen transacties gerealiseerd in Amsterdam. In heel 2012 werden in totaal vijf logistieke transacties afgesloten, samen goed voor bijna 50.000 m². Hieronder waren twee transacties groter dan 10.000 m², beide in de Amerikahaven: Teva nam 16.500 m² op en Unicontrol Commodity huurde 24.500 m²).



Aanbod

Volgens de beschikbare data bedroeg het aanbod van de bedrijfsruimte in Amsterdam in 2011 bijna 500.000 m². In 2012 nam het licht toe tot 513.000 m², verdeeld over 182 objecten. Aanbod van grote bedrijfsruimte is vooral te vinden in de havengebieden, waar het aanbod voornamelijk uit oude distributie- en opslagruimtes bestaat.

Specifiek logistiek aanbod laat echter een daling zien, zowel landelijk als in Amsterdam. In 2010 bestond het aanbod uit 121.000 m², in 2011 uit 110.000 m² en in 2012 daalde het aanbod verder naar 104.000 m². In Q1 2013 bestond het aanbod uit 92.000 m², wat overeenkomt met een leegstandspercentage van 10.7%. Dit is echter nog steeds een van de hoogste leegstandpercentages voor logistiek vastgoed.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte in Amsterdam bleven grotendeels stabiel in de afgelopen paar jaren, maar door de groeiende leegstand zijn de incentives wel gestegen. Ook is er een tweeledige prijsontwikkeling zichtbaar: terwijl de huurprijzen voor nieuwbouw stabiel blijven, staan de markthuren voor bestaand vastgoed onder druk. De hoogste huren kunnen gevonden worden in het zuidoosten van Amsterdam, dit komt door de kleinschalige oppervlaktes en het hoge gehalte kantoorruimte. Hier liggen markthuren tussen de € 60 en € 80 per m² per jaar (waarbij de hoogste huren alleen worden betaald voor de kleinste units). In de havengebieden liggen de huren rond de € 40 (voor grote distributiecentra) en tot boven de € 70 per m² per jaar (voor kleine reguliere bedrijfsruimte-units).

Beleggingsmarkt

De beleggingsmarkt voor bedrijfsruimte in Amsterdam groeide in 2010, terwijl de economische omstandigheden en investeringsresultaten in de voorgaande jaren slecht waren. In 2011 daalde de omvang van de beleggingsmarkt dan ook; in totaal vonden er vier transacties plaats met een totale waarde van € 22.5 miljoen en een totaal metrage van bijna 30.000 m². In 2012 werden er opnieuw minder objecten verhandeld. Drie objecten, samen goed voor 17.000 m², wisselden van eigenaar in 2012, voor een bedrag van € 15,8 miljoen. In Q1 2013 werden er, voor zover bekend, geen bedrijfsruimte verhandeld.

[redacted]

F

HUURWAARDE-REFERENTIES

[redacted]

HUURREFERENTIES

	Huurreferenties
Amsterdam, **Willem Fenengastraat** [redacted]	December 2012 - Haghefilm Digitaal Productie tekende een huurovereenkomst voor 2.800 m² bedrijfsruimte aan de Willem Fenengastraat. De gerapporteerde huurprijs is € 75 per m² per jaar, exclusief BTW. Dit object is gelegen op bedrijventerrein Amstel Business Park West, op korte afstand van het onderhavige object maar wel binnen ringweg A10. Dit object is van standaardkwaliteit.
Amsterdam, **Helicopterstraat** [redacted]	December 2011 – Bakkerij Bartels B.V. sloot een huurovereenkomst af voor 310 m² bedrijfsruimte aan de Helikopterstraat 12. De gerapporteerde gemiddelde huurprijs bedroeg circa € 70 per m² per jaar, exclusief BTW. Dit object is gelegen op industrieterrein 'Schinkel' en is van matige kwaliteit.
Amsterdam, **Tijnmuiden** [redacted]	November 2010 – Lion Sales Marketing heeft een huurovereenkomst afgesloten voor circa 488 m² bedrijfsruimte en kantoorruimte aan de Tijnmuiden 52. De gerapporteerde gemiddelde huurprijs bedroeg circa € 72 per m² per jaar, exclusief BTW. Dit komt neer op circa € 95 per m² voor de kantoorruimte en € 50 per m² voor de bedrijfsruimte. Dit object is gelegen Amsterdam Westpoort en matige kwaliteit.
Amsterdam, **Van der Madeweg** [redacted]	December 2010 – Retif Vitrine Art International sloot een huurovereenkomst af voor de huur van 1.515 m² bedrijfsruimte. De gerapporteerde huurprijs is € 73 per m² per jaar. Dit object is op korte afstand van de onderhavige locatie gelegen. Het betreft een gedateerd gebouw.
Amsterdam, **Joan Muyskenweg** [redacted]	December 2009 – Volker Wessels Telecom Reclame En Media tekende een huurovereenkomst voor 1.170 m² kantoorruimte en 2.450 m² bedrijfsruimte aan de Joan Muyskenweg. De gerapporteerde huurprijs is € 107 per m² per jaar voor de kantoorruimte en € 69 per m² per jaar voor de bedrijfsruimte. Dit object is gelegen op korte afstand van het onderhavige perceel, iets verder vanaf een aansluiting op de ringweg.

[redacted]

G

BELEGGINGSREFE-RENTIES

[redacted]

BELEGGINGSREFERENTIES

	Beleggingsreferenties
Amsterdam, **Zekeringstraat** [redacted]	Maart 2011 – La Voliere Vastgoed B.V. kocht een object bestaande uit 2.120 m² kantoorruimte en bedrijfsruimte. Het object is voor 11 jaar volledig verhuurd aan Business Office Supply B.V. en is gelegen op erfpacht (AB 1966), welke is afgekocht tot december 2037. De geregistreerde transactieprijs bedroeg € 2.050.000, hetgeen neerkomt op € 966 per m². Het bruto aanvangsrendement bedraagt 11%. Dit object is gelegen op het Amsterdamse bedrijventerrein Westpoort en is gebouwd in 1988. Het betreft een gedateerd object op een kwalitatief mindere locatie dan het onderhavige object. Ook het feit dat de erfpachtcanon voor de nog resterende periode van het huidige tijdvak van vijfentwintig jaar is afgekocht leidt ertoe dat het rendement voor onderhavig object (bij aanname eigen grond) scherper is vastgesteld dan deze transactie.
Amsterdam, **Internetstraat** [redacted]	Februari 2011 – Een onbekende koper kocht een object bestaande uit 674 m² bedrijfsruimte. Het object bestaat uit kleine opslagunits en is gelegen op erfpacht, waarvan de canon niet is afgekocht. De uitgifte van de grond in erfpacht heeft plaatsgevonden per 1 april 2007 (AB 2000). De geregistreerde transactieprijs bedroeg € 707.200, hetgeen neerkomt op € 1.049 per m². Dit object is gelegen in Amsterdam Noord en is gebouwd in 2009. Deze transactie betreft een kleiner object, welke recent gebouwd is en daardoor van vergelijkbare kwaliteit. Dit object bestaat uit kleine individuele units, waarbij de prijs per vierkante meter veelal hoger is in vergelijking met het onderhavige object.
Rotterdam, Corkstraat [redacted]	Februari 2011 – Verstegen Real Estate B.V. kocht een object van 4.228 m² groot (kantoorruimte en bedrijfsruimte). Het object is grotendeels verhuurd met een resterende looptijd van 1.25 jaar. Ongeveer 175 m² staat leeg. Het object is gelegen op erfpacht, welke is afgekocht tot november 2048. De transactieprijs bedroeg € 2.900.000, wat een bruto aanvangsrendement vertegenwoordigt van circa 11%. Dit object is gelegen op het Rotterdamse bedrijventerrein Noord-West en is gebouwd in 1987. Dit object is enigszins gedateerd en gelegen op een kwalitatief minder goede locatie dan het onderhavige object.

[redacted]

H

AKTE VAN UITGIFTE IN ERFPACHT



BEWARING: AMSTERDAM | In bewaring genomen: 21 dec. 1964 | 4190/133 | 172

Dagregister Deel 483 Nr. 162 | De Hypotheekbewaarder, | -met- zonder vervolgblad 3

Aantekeningen:

KAART NIET MEDE OVERGESCHREVEN.
DE HYPOTHEEKBEWAARDER

De eenentwintigste december negentienhonderd vierenzestig, verschenen voor mij, Obbe Wilhelmus Broersma, notaris ter standplaats Amsterdam:
de heer Robert Theodoor Philip Onderwijzer, hoofdcommies ter Gemeentesecretarie van Amsterdam, wonende te Amsterdam, te dezen volgens zijn verklaring de gemeente Amsterdam voor de na te melden rechtshandeling vertegenwoordigende krachtens de hem op grond van artikel 78, tweede lid van de Gemeentewet door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte opdracht,
ter ene zijde;
En de heer mr Cornelis Jaques Gerardus Hecht, wonende te Bos en Duin, gemeente Zeist te dezen handelende in zijn hoedanigheid van de enige directeur van de te Amsterdam gevestigde naamloze vennootschap Seven-Up Bottling Company Amsterdam N.V., en als zodanig gemelde vennootschap overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende en tot na te melden handeling bevoegd na verkregen toestemming van de algemene vergadering van aandeelhouders, gehouden te Bunnik op vijftien oktober negentienhonderd vierenzestig, van de notulen van welke vergadering een afschrift aan deze akte is gehecht,
ter andere zijde;
De comparant ter ene zijde verklaarde, in zijn gemelde hoedanigheid, zulks ter uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam de dato negenentwintig augustus negentienhonderd tweeënzestig, nummer 818, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noordholland bij hun besluit van achttien september negentienhonderd tweeënzestig, nummer 168, voor de tijd van vijftig jaar, gerekend te zijn ingegaan op zestien juni negentienhonderd drieënzestig en alzo eindigende op vijftien juni tweeduizend dertien, in erfpacht uit te geven aan genoemde naamloze vennootschap Seven-Up Bottling Company Amsterdam N.V., namens wie de comparant ter andere zijde verklaarde voor de genoemde tijdsduur in erfpacht aan te nemen:
Een terrein, gelegen te Amsterdam aan de Anthony Fokkerweg en de Sloterweg, kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie F nummer [redacted], groot negenendertig are zevenenveertig centiare, welk terrein op de aan deze akte gehechte, door de partijen voor echt erkende en ten blijke daarvan door haar ondertekende kaart is aangegeven met rode en gele kleur, zulks voor de stichting van een fabriek van alcoholvrije dranken, cum annexis, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt, en onder de verplichting voor de erfpachtster tot betaling aan de gemeente Amsterdam, als eigenares van de in erfpacht uitgegeven grond, van een jaarlijkse canon van zestienduizend zevenhonderdvijfendertig gulden achtentwintig cent.
Deze uitgifte in erfpacht is geschied:
A. Onder de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam, bij zijn besluit van de derde maart negentienhonderd zevenendertig nummer 51, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam, tweeëntwintig juli negentienhonderd achtendertig, in deel 3082 nummer 76, welke Algemene Bepalingen zijn gewijzigd door de Gemeenteraad van Amsterdam

bij zijn besluit van vijfentwintig mei negentienhonderd vijfenvijftig nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden akte van depôt en met die akte overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op dertig september negentienhonderd vijfenvijftig in deel 3770 nummer 126, verklarende de partijen met die Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen;

B. Onder de navolgende bijzondere bepalingen:

1. het terrein wordt aanvaard in de staat waarin het zich bevindt;
2. op de grond, op de tekening aangegeven met gele kleur, zal van gemeentewege, doch voor rekening van de erfpachtster een verharding worden aangebracht en onderhouden; de kosten van dit aanbrengen en van dit onderhoud zijn door de erfpachtster voldaan door betaling van een bedrag ineens van achthonderdvijfennegentig gulden; de erfpachtster mag deze grond op generlei wijze afsluiten of versperren noch het verkeer daarover belemmeren; zij moet gedogen, dat van deze grond als openbare weg wordt gebruik gemaakt;
de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de zestiende juni en de zestiende december van elk jaar.

Tenslotte verklaarden de comparanten, dat hun met betrekking tot het bij deze akte in erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein geen andere titels van aankomst of bewijzen van eigendom noch enige overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam bekend zijn dan die op acht januari negentienhonderd negenentwintig in deel 2700 nummer 28 van het afschrift van een akte van verkoop, houdende kwijting voor de koopsom, diezelfde dag voor notaris mr A.J.B.Blaisse te Amsterdam verleden.

Tenslotte verklaarde de comparant ter andere zijde dat hij ter berekening van het verschuldigde registratierecht een verklaring heeft ingediend ten kantore van de registratie en successie te Amsterdam, welke verklaring na terugontvangst aan deze akte is gehecht.

Terzake van deze erfpacht verklaarden de partijen woonplaats te kiezen ten Stadhuize van Amsterdam.

De comparanten en de getuigen zijn aan mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld, in tegenwoordigheid van mejuffrouw Antje Jannetje Grietje Aaltje Versloot, notarisklerk, wonende te Amsterdam, en de heer Ignatius Henricus Franciscus Marie Jansen, ambtenaar ter gemeentesecretarie, wonende te Amsterdam als getuigen.

De comparanten hebben met de getuigen en mij, notaris, onmiddellijk na voorlezing deze akte ondertekend.

H.Th.Ph.Onderwijzer;C.Becht; A.Versloot; I.H.F.M.Jansen;O.Broersma

Voor afschrift.
w.g.O.Broersma.

Volgt aangehechte kadastrale kaart.

Uitgegeven voor afschrift van de kadastrale kaart gehecht aan vorenstaande akte
Uitgifte in erfpacht.
w.g. O. Broersma.

De ondergetekende, Obbe Wilhelmus Broersma, notaris, wonende te Amsterdam, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

De ondergetekende, Obbe Wilhelmus Broersma, notaris, wonende te Amsterdam, verzoekt de aan het afschrift gehechte kadastrale kaart niet over te nemen.

I

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 1966 VAN GEMEENTE AMSTERDAM

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 18 augustus 1966 nummer 407A en gehecht aan de notariële akten van depôt en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 19 april negentienhonderdzevenen-zestig in deel 4300 nummer 27.

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter algemene kennis, dat de Gemeenteraad in zijn vergadering van 18 augustus 1966, onder no. 407A, heeft besloten:

I te bepalen, dat met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht de volgende bepalingen zullen worden in acht genomen:

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen hier ter stede gevestigde notaris.

2 In de akte, bedoeld in het bepaalde onder 1, wordt melding gemaakt van:

- **a** het gebruik, dat van het terrein en de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
- **b** de jaarlijkse pachtsom (canon) zomede de vervaldagen van de halfjaarlijkse termijnen, waarin deze moet worden betaald;
- **c** de Algemene Bepalingen, welke met betrekking tot het erfpachtsrecht van toepassing zullen zijn, benevens die bepalingen, welke van deze toepasselijkheid worden uitgezonderd, en voorts de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld;
- **d** de grenzen van het bouwblok, waarin het in erfpacht uit te geven terrein is gelegen;
- **e** de datum, waarop het eerste terrein in dat bouwblok gelegen, werd uitgegeven.

3 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het in erfpacht uit te geven terrein, gelijk het is gelegen in het bouwblok, in het bepaalde onder 2, sub d, bedoeld, wordt aan de akte van uitgifte vastgehecht.

4 Burgemeester en Wethouders kunnen, alvorens een voorstel tot uitgifte in erfpacht van een terrein in behandeling te nemen, storting van een waarborgsom vorderen tot ten hoogste het bedrag van de vermoedelijke canon, onder door hen nader te bepalen voorwaarden, betreffende het eventueel vervallen van de waarborgsom ten bate van de Gemeente en betreffende eventuele terugbetaling of verrekening van die som.

5 Na de schriftelijke aanbieding door of namens Burgemeester en Wethouders van een in erfpacht uit te geven terrein kan storting van een jaarlijkse reserveringsvergoeding worden gevorderd tot het bedrag van de vermoedelijke canon, onder door Burgemeester en Wethouders nader te bepalen voorwaarden.

II Vast te stellen de volgende Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht:

Art. 1 Vrijwaring door de Gemeente

De Gemeente is bij de uitgifte van het goed jegens de eerste erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de verkoper is bepaald.

Art. 2 Hoofdelijkheid

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden, behoudens het bepaalde in art. 7, 2de lid, en in art. 32.

Art. 3 Wijziging canon en voorwaarden

1 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien.
2 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand gekomen, treden bouwbloksgewijze in werking telkenmale op het tijdstip, waarop een tijdvak van 50 jaar is verlopen, sinds het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht werd uitgegeven.
3 Ten minste vier jaar vóór de afloop van een tijdvak, als in het voorgaande lid bedoeld, wordt de erfpachter en de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen - de laatsten aan het door hen ingevolge art. 1231 juncto art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie - kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende het volgende tijdvak voor het erfpachtsrecht van kracht zullen zijn.
4 Ten aanzien van een erfpachter, aan wie een kennisgeving, als in het voorgaande lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht.
5 De canons, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een tijdvak, in het 2de lid bedoeld.

6 Herziening van de voorwaarden en van de canons kan voorts worden gevorderd, indien verandering in het gebruik van de grond en de opstallen en/of in het op de grond gebouwde krachtens vergunningen, als bedoeld in art. 6 onder a en b, daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding geeft. Hetgeen in het 7de lid is bepaald omtrent de vaststelling van de canons door deskundigen, is op de herziening van de canons op grond van verandering in het gebruik en/of in het gebouwde niet van toepassing.

7 De herziening van de canons geschiedt, indien daaromtrent tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, door deskundigen, die daarbij rekening zullen houden met de wijziging van de bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid; de deskundigen zullen van de overwegingen, welke hebben geleid tot hun herzieningsbesluit een rapport zenden aan Burgemeester en Wethouders.

8 De nieuwe canons worden, indien tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, bij de akte, bedoeld in art. 4, 1ste lid, vastgesteld op het door deskundigen bepaalde bedrag.

9 Het bedrag van de canon, volgens het in het 6de lid, dan wel volgens het in het 7de lid bepaalde vastgesteld, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en van de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge art. 1231 juncto 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.

10 De nieuwe canons zijn verschuldigd telkenmale bij de aanvang van een tijdvak, bedoeld in het 2de lid, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van het in het 6de lid bepaalde. De inwerkingtreding valt alsdan samen met het tijdstip, waarop de vergunningen geacht worden te zijn ingegaan.

11 Onverminderd het in de leden 1 tot en met 10 bepaalde, wordt binnen een tijdvak van 50 jaar, als bedoeld in het 2de lid, de canon na verloop van 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40 en 45 jaar sinds de datum, waarop het tijdvak is ingegaan, bouwblocksgewijze aangepast bij het verloop van het algemeen prijsniveau. De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt. De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele euro's; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouders. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan

van zijn verplichting tot bijbetaling, noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
Het in de leden 7, 8, 9 en 10 bepaalde is ten aanzien van de aanpassing van de canon niet van toepassing.

12 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, als bedoeld in lid 11, wordt berekend door toepassing van de

formule $\frac{a}{b} : \frac{c}{d}$ waarin voorstelt:

de letter a: de waarde van het binnenlands product (netto, marktprijzen) in lopende prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
de letter c: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar;
de letter b: de waarde van het binnenlands product (netto, marktprijzen) in constante prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor Statistiek;
de letter d: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.
Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid voorgesteld door de letters a, b, c en d, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze, die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening, die in dit lid is omschreven.

13 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, bepaald zoals aangegeven in lid 12, wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het jaar, dat aan het in lid 12 bedoelde kalenderjaar voorafgaat, in het Gemeenteblad afdeling 3, bekendgemaakt.

14 Indien het bedrag van de vijfjaarlijkse canonaanpassing in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

Art. 4 Notariële akte van wijzigingen

1 Binnen 6 maanden na dagtekening van de kennisgeving, bedoeld in het 9de lid van art. 3, worden de herzieningen van de canon en van de bepalingen bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen hier ter stede gevestigde notaris, geconstateerd.

2 Tot het opmaken van deze akte zal de erfpachter medewerking verlenen; de kosten van die akte zullen voor de helft door hem, voor de andere helft door de Gemeente worden gedragen.

Art. 5 Verplichtingen van de erfpachter

1 De erfpachter is verplicht:

a binnen de tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, de grond te bebouwen en deze nadien bebouwd te houden;

b indien de grond met de daarop gebouwde opstallen bij de akte van uitgifte is bestemd tot de uitoefening van een bedrijf, dit bedrijf binnen drie jaar na de datum van akte in werking te stellen;

c indien de grond bij de akte van uitgifte is bestemd voor woningbouw, het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelte van de uitgegeven grond, binnen de onder a bedoelde termijn, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

d bijaldien het onder c bedoelde gedeelte van de uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze;

e de uitgegeven grond, voor zover de afsluiting niet plaatsheeft door gevelmuren, binnen de onder a bedoelde termijn van de openbare weg en van de overige belendingen af te sluiten op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en vervolgens daarvan afgesloten te houden;

f de onder d en e bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zodra en voor zover Burgemeester en Wethouders zulks nodig achten, en wel binnen een door hen te stellen termijn;

g de overeenkomstig het bepaalde onder d en e gemaakte alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goede staat te onderhouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

h de uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, behoorlijk te onderhouden;

i te gedogen:
- dat aan hetgeen op de uitgegeven grond zich bevindt worden aangebracht zovele elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren), als door Burgemeester en Wethouders nodig wordt geacht;
- dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toe behoren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast;

j al hetgeen ingevolge het bepaalde onder i is aangebracht bevestigd te laten.

2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren), zal door de Gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

Art. 6 Verbodsbepalingen

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

b in het op de grond gebouwde verandering te brengen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders;

c het bedrijf, tot de uitoefening waarvan de grond met de daarop gebouwde opstallen bestemd is, langer dan drie achtereenvolgende jaren buiten werking te laten;

d de op de grond bij de aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, te slopen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, aan welke vergunning de door dat College nodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;

e op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

f de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van dode voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;

g het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders;

h het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders;

i van het erfpachtsrecht afstand te doen.

Art. 7 Vaststelling canon bij splitsing

1 Indien een erfpachtsrecht wordt gesplitst, stellen Burgemeester en Wethouders dat gedeelte van de tot het moment van de splitsing geldende canon vast, hetwelk voor elk van de nieuw te vormen erfpachtsrechten als canon zal gelden.

2 Indien een splitsing in appartementen plaatsvindt, stellen Burgemeester en Wethouders desgevraagd en zo daartoe naar hun mening termen bestaan, in afwijking van het bepaalde bij art. 2, vast, voor welk gedeelte van de canon iedere medegerechtigde tot het erfpachtsrecht aansprakelijk zal zijn.

Art. 8 Betaling van de canon

1 De betaling van de canon geschiedt zonder enige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen, op de vervaldagen en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

2 Alle rijks-, provinciale, Gemeente-, of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van de eigendom van de grond worden geheven, komen ten laste van de erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor de erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van de eerstvol-

gende te betalen termijn van de canon en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.

3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaatsgehad binnen 14 dagen na de vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2% van de verschuldigde termijn met een minimum van € 0,23. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in de voorgaande zin, met 1/2% van de verschuldigde termijn worden verhoogd.

Art. 9 Vooruitbetaling en terugbetaling canon

1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen, dat de nog niet verschenen erfpachtstermijnen, behoudens een bedrag van € 0,45 per jaar over het lopende tijdvak, als bedoeld in art. 3, door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de Gemeente doet overschrijven in de openbare registers. Tegen een weigering van Burgemeester en Wethouders om een overeenkomst aan te gaan als bedoeld kan de erfpachter binnen twee maanden schriftelijk in beroep gaan bij de Gemeenteraad. Dit beroep houdt in de gronden, waarop het steunt.

2 Het bedrag van de vooruitbetaling, als bedoeld in het vorige lid, wordt door Burgemeester en Wethouders in overleg met de erfpachter bepaald op een zodanig bedrag, als nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 Tussentijdse beëindiging van het erfpachtsrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, behoudens in geval van beëindiging van het recht, als bedoeld in art. 14.

4 Het bedrag, hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren, als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het 2de lid, hebben gegolden.

5 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeling van de koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

Art. 10 Vrijwaring door de erfpachter

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van de, op de in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

Art. 11 Bezwaring en overgang, enz. van het erfpachtsrecht

1 De erfpachter is verplicht, zich te onthouden van al datgene, wat:

a ten gevolge kan hebben, dat derden op de grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;

b een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

2 Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, inbreng in een vennootschap alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijke rechthebbenden moet bij authentieke akte geschieden.

3 Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing van deze voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en ondertekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving vermeldt.

4 Zolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontlenen.

5 De erfpachter is verplicht, bij splitsing in appartementen van het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de Gemeente een afschrift van de splitsingsakte te verstrekken.

Art. 12 Hypotheken

1 Indien het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder aan Burgemeester en Wethouders toezenden een gewaarmerkt afschrift van het in de openbare registers ingeschreven borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt, het te zijnen behoeve in de artikelen 3, 3de en 9de lid, 9, 5de lid, 15, 4de en 8ste lid, 16, 3de en 4de lid, 21, 2de lid, 22 en 23 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2 De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben ingeleverd.

Art. 13 Doen eindigen van het erfpachtsrecht door de erfpachter

1 De erfpachter kan aan het erfpachtsrecht een einde maken op het tijdstip van afloop van een tijdvak, aangegeven in het 2de lid van art. 3, door opzegging aan Burgemeester en Wethouders binnen één jaar na ontvangst van de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van dat artikel.

2 Bij gebreke van een kennisgeving van de zijde des erfpachters, als bedoeld in het vorige lid, zal het erfpachtsrecht worden geacht voort te duren onder de ter kennis van de erfpachter gebrachte bepalingen tegen een canon, als zal worden vastgesteld ingevolge het 8ste lid van art. 3.

3 Bij het doen eindigen van het recht, ingevolge het bepaalde in het 1ste lid, zal binnen 1 maand na afloop van het lopende tijdvak het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld.

Art. 14 Doen eindigen van het erfpachtsrecht door de Gemeente

1 Aan het erfpachtsrecht kan te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt, indien de Gemeenteraad zal hebben bepaald, dat het algemeen nut de beëindiging tegen een in het desbetreffende besluit genoemde datum wenselijk maakt.

2 Tussen die datum en de datum van het raadsbesluit zal een termijn van ten minste 18 maanden moeten liggen.

Art. 15 Vervallenverklaring

1 Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op nietvoldoening aan een van de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht bij besluit van de Gemeenteraad worden vervallen verklaard:

a indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van 6 maanden in gebreke is gebleven, het door hem ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen, en hij tot betaling bij deurwaardersexploit is aangemaand;

b indien de erfpachter, na bij deurwaardersexploit te zijn aangemaand, nalatig blijft:
1° de grond, indien deze ter bebouwing is aangewezen, te bebouwen, met inachtneming van de bepalingen van de akte;
2° bij sloping of bij het geheel of gedeeltelijk te niet gaan van de opstal, deze te herbouwen, met inachtneming van de bepalingen van de akte;

c ingeval een gebruik van de grond en de opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zodanig gebruik te staken;

d indien het erfpachtsrecht is gesplitst of het erfpachtsrecht en het op het in erfpacht uitgegeven goed gebouwde zijn gesplitst in appartementen zonder inachtneming van het bepaalde in art. 6 en op die splitsing goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit is aangezegd;

e indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan de erfpachter bij deurwaardersexploit betekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

2 De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van de erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5de lid, in het gelijk wordt gesteld.

3 Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan de Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na betekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid.

4 Van de betekening van zodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 juncto art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie.

5 Tegen zodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

6 Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies van deskundigen uit. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van drie maanden, bedoeld in het 3de lid, te lopen van de dag, waarop het advies ter kennis van de erfpachter is gebracht.

7 De voordracht, in het 3de lid bedoeld, wordt door de Gemeenteraad in behandeling genomen binnen 2 maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.

8 Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door de erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór de dag, voorafgaande aan die, waarop de Raad de voordracht in behandeling neemt, en tevens zijn voldaan de kosten van de exploiten en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door deskundigen, zullen Burgemeester en Wethouders hiervan kennis geven aan de Gemeenteraad, die de in het 3de lid bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9 Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt de datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld, en wordt geacht volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten deze gesteld.

10 In het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 6, onder h, heeft plaatsgevonden, zal vervallenverklaring van het gehele erfpachtsrecht wegens het in het 1ste lid, onder c, genoemde gebruik slechts plaatsvinden, indien het daarbedoelde gebruik betrekking heeft op een, blijkens de akte van splitsing in appartementen, gemeenschappelijk gedeelte.

Art. 16 Rechterlijke tussenkomst

1 Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1ste lid van het voorgaande artikel omschreven, de ontbinding van de overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.

2 In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

3 Een vordering tot ontbinding van de overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 3 maanden na betekening van een exploit, als bedoeld in

het Ie lid van art. 15, gedurende welke termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5de lid van art. 15, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van art. 15, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.

4 De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8ste lid van art. 15 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op de dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding van de overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tussenkomst, mocht hebben belopen.

Art. 17 Aantekening in openbare registers van einde erfpachtsrecht

Indien het erfpachtsrecht op één der wijzen als bedoeld in de artikelen 13, 14, 15 en 16, is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aantekening laten doen in de openbare registers.

Art.18 Hernieuwde uitgifte na vervallenverklaring

1 Indien het erfpachtsrecht ingevolge het bij art. 15 bedoelde besluit of ingevolge de bij art. 16 bedoelde rechterlijke uitspraak is geëindigd, zal de Gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een - ook wat de duur betreft - in alle opzichten gelijk recht op de grond en de opstal verkopen, als door de erfpachter, wiens recht is geëindigd, daarop kon worden uitgeoefend. De opbrengst van deze verkoop zal strekken tot schadeloosstelling van de erfpachter, zulks met inachtneming van het bepaalde in art. 20.

2 Indien zich in de openbare veiling of bij publieke inschrijving voor zodanig recht geen koper opdoet, zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven zonder tot enige vergoeding gehouden te zijn.

Art. 19 Bepaling van de schadeloosstelling bij einde van het recht

1 Indien de erfpachter gebruik maakt van zijn bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid van art. 13, zal de Gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van het recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen zonder schriftelijke vergunning van

Burgemeester en Wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte van erfpacht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade.

2 Indien aan het erfpachtsrecht een einde wordt gemaakt krachtens het bepaalde in art. 14, zal de Gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van het recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden ter zake van een bedrijf, dat zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht, op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.

3 Wordt ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in lid 1 en lid 2, geen overeenstemming tussen partijen verkregen, dan wordt het bedrag van de schadeloosstelling bepaald door deskundigen, wier uitspraak voor partijen bindend is.

4 Bij de bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, als bedoeld in lid 2, wordt geen rekening gehouden met een nieuwbouw, verbouw of herbouw, welke heeft plaatsgevonden, nadat ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat bij besluit van de Gemeenteraad het voornemen is uitgesproken, ten aanzien van zijn recht gebruik te maken van de bevoegdheid, aan de Gemeente gegeven bij art. 14.

Art. 20 Verrekening

Het bedrag, te vergoeden ingevolge het bepaalde bij art. 18 of bij art. 19, wordt verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstallige canon en daarop gevallen boeten, met alle kosten, verbonden aan de in art. 18 bedoelde verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of gerechtelijke ontbinding van de erfpachtsovereenkomst gemaakt.

Art. 21 Betaling vergoedingen

1 De betaling van de vergoedingen, bedoeld in art. 20, geschiedt, onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid, tegen volledige kwijting aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd.

2 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorde-

ringsrecht hebben op de vergoedingen, bedoeld in art. 20, tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeling van de koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

3 Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, alvorens het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

Art. 22 Vermenging

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen bij de artikelen 13, 14, 15 en 16 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

Art. 23 Afwijking van bepalingen bij onderling goedvinden

Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen Gemeente en erfpachter alsmede de hypotheekhouders, van welke overeenstemming schriftelijk moet blijken, kan:

a een wijziging in de Algemene Bepalingen in werking treden zonder inachtneming van het tijdvak, bedoeld in art. 3;

b een wijziging worden gebracht in de overige inhoud van het desbetreffende erfpachtsrecht;

c een schadeloosstelling, als bedoeld in art. 19, worden bepaald zonder tussenkomst van deskundigen.

Art. 24 Deskundigen

1 Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2 De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zo mogelijk in eenstemmigheid tussen Burgemeester en Wethouders enerzijds en de erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaatsvindt, anderzijds.

3 Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagtekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagtekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

4 De beide aldus aangewezenen zullen binnen 3 maanden na dagtekening van de aanzegging, in het 2de lid genoemd, een derde deskundige hebben aan te wijzen.

5 De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht.
Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de Gemeente en aan de erfpachter.

6 Indien binnen de termijn, gesteld in het 3de lid, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, zo spoedig mogelijk door de Gemeenteraad.

7 Indien binnen de termijn, gesteld in het 4de lid, de aanwijzing van de derde deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste alinea van het 5de lid, geschiedt de aanwijzing van de derde deskundige zo spoedig mogelijk door de Gemeenteraad.

8 Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, bedoeld in het 2de lid van art. 19, zal de Gemeente, in afwijking van het bepaalde in het 6de en 7de lid, de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.

9 Het advies c.q. rapport van de deskundige moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen zes maanden na de aanwijzing van de derde deskundige.

10 Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, benoemt de Gemeenteraad zo spoedig mogelijk na afloop van de aldaar gestelde termijn nieuwe deskundigen. Indien echter de benoeming van de deskundigen is vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, bedoeld in het tweede lid van art. 19, zal de Gemeente de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, zo spoedig mogelijk nieuwe deskundigen te benoemen.

11 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen: voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door de erfpachter in de gevallen, bedoeld in art. 3, 7de lid, en art. 19; overeenkomstig een daartoe strekkend advies van de deskundigen, die zullen beslissen volgens het beginsel 'op kosten van ongelijk', in het geval, bedoeld in art. 15, 6de lid.

12 Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereist tot beoordeling van feiten of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door Burgemeester en Wethouders worden opgeroepen ten einde hun medewerking te verlenen tot de benoeming van één deskundige van de zijde van de erfpachters.

13 De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming alsmede de verdeling van de kosten geschieden, wordt door Burgemeester en Wethouders geregeld bij besluit, hetwelk in het Gemeenteblad afdeling 3 zal worden geplaatst.

Art. 25 Executie

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 26 Nalatigheid

Voor zover in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot enige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van de termijn.

Art. 27 Inlevering van stukken

1 Zo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2 Indien zodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.

3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen

zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

Art. 28 Boete

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke de erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wie oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tienmaal het bedrag van de canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

2 Een boete, als in het 1ste lid bedoeld, kunnen Burgemeester en Wethouders kwijtschelden of, indien deze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

3 Tegen de oplegging van een boete, als bedoeld in het 1ste lid, kan de erfpachter in beroep komen bij de Gemeenteraad. De Gemeenteraad is bevoegd, bij zijn beslissing op dit beroep wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid, te lopen van de dag der beslissing door de Gemeenteraad af.

Art. 29 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente

Voor zoveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Art. 30 Domicilie

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie kiezen binnen de Gemeente Amsterdam. Het staat de erfpachter steeds vrij, in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de Gemeente Amsterdam te kie-

zen. Van deze keuze moet alsdan aan de Gemeente kennis worden gegeven bij deurwaardersexploit, tenzij die keuze geschiedt bij authentieke akte, waarvan een afschrift aan de Gemeente wordt verstrekt.

Art. 31 Kosten der akte

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte of een splitsing van een erfpachtsrecht of verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift der akte, en alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het onroerende goed zullen door de erfpachter worden gedragen.

Art. 32 Toepasselijkheid van de bepalingen

De bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtsrecht afzonderlijk, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 6, onder h, heeft plaatsgevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtsrecht in zijn geheel.

FORMULIER A*

De ondergetekende(n)

_____

_____

_____

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart / verklaren, dat het erfpachtsrecht _____ ,
een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht (appartement kad. bekend gem. _____, sectie _____ no. _____)
verleend op het onroerend goed, bij het kadaster bekend als
Gemeente _____, sectie _____no. _____,
verleend op het onroerend goed, bij het kadaster bekend als
Gemeente _____, sectie _____no. _____,
aan _____ door de Gemeente Amsterdam bij akte, verleden de _____ voor notaris _____
en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, de _____ in deel _____, no. _____,
ten aanzien van welk recht laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt de _____ , voor notaris _____
overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, de _____ in deel _____, no. _____,
uit krachte van: (omschrijving van de titel)

_____

_____

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, de _____, in deel _____ ,no. _____,
is overgegaan op hem ondergetekende / hen ondergetekenden onder dezelfde bepalingen,
als daarop ten tijde van de overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor de erfpachter voortvloeien, sedert de _____
komen ten bate en ten laste van hem ondergetekende. / hen ondergetekenden.

Amsterdam, de _____

* Behoort bij art.11 der Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht.

FORMULIER B*

De ondergetekende(n)

_____

_____

_____

(naam, beroep, woonplaats)
uit kracht der akte van hypotheekverlening, verleden de _____,
voor notaris _____, ingeschreven ten
kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, de _____,
in deel _____, no. _____, houder(s) van een hypotheek op
het erfpachtsrecht _____
een onverdeeld aandeel in het erfpachtsrecht
(appartement kadastraal bekend als _____
als Gemeente _____, sectie _____, no. ____ ,
verleend door de Gemeente Amsterdam bij akte, verleden de _____,
voor notaris _____, aan _____,
op het onroerend goed bij het kadaster bekend, als Gemeente _____
_____, sectie _____, no. _____,
overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te
Amsterdam, de _____ no._____, ten
aanzien van welk recht laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt
de _____voor notaris _____,
overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te
Amsterdam, de _____, in deel _____ ,no. _____,
en op de op dat goed staande opstallen _____
het bij dat onverdeelde aandeel behorende aandeel in het gebouw
verzoekt, met overlegging van de stukken, genoemd in art. 12,
verzoeken,
de bedingen ten behoeve van hypotheekhouders, vervat in de art. 3, 3de
en 9de lid, 9, 5de lid, 15, 4de en 8ste lid, 16, 3de en 4de lid, 21, 2de lid,
en 22 en, voor zover hij eerste hypotheekhouder is, art. 23 der Algemene
Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van de
Gemeenteraad van _____
te zijnen (hunnen) aanzien van toepassing te achten.

Amsterdam, de _____

* Behoort bij art. 12 der Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht.

J

CANONPERCENTAGE
AMSTERDAM
SCHOOL OF REAL
ESTATE



Amsterdam School of Real Estate

datum
03 juni 2013

Makelaarsvereniging Amsterdam
T.a.v. het secretariaat
Frans van Mierisstraat 59
1071 RL Amsterdam

onderwerp
canonpercentages 2e kwartaal

kenmerk
RCPr/Erfp\MvA/Cor/JR/AM/mg

Geacht bestuur,

Huys Azië
Jollemanhof 5
1019 GW Amsterdam

postadres
Postbus 140
1000 AC Amsterdam

t +31(0)20 668 11 29
f +31(0)20 668 03 61
e info@asre.uva.nl
w www.asre.nl

ABN-AMRO
46 58 41 376
Kamer van Koophandel
412 070 22

Hierbij ontvangt u de canonpercentages voor het tweede kwartaal 2013, volgens de door de Amsterdam School of Real Estate ontwikkelde methode ten behoeve van de Algemene Voorwaarden 2000.

	Kwartaal 2 2013
Geïndexeerde canon	1,65
Canonpercentage voor een vaste periode van 10 jaar	1,73
Canonpercentage voor een vaste periode van 25 jaar	2,03

De canonpercentages zijn gebaseerd op staatsobligaties. Vanaf 2013 is de bron voor rendementen van staatsobligaties aangepast. Het rendement van de relevante staatsobligaties wordt nu gebaseerd op de statistieken van het Agentschap van de Generale Thesaurie en niet langer op de slotkoersen uit de Officiële Staatscourant (http://www.dsta.nl/Actueel/Statistieken/Rentereeksen_Nederlandse_staatsobligaties.).
De reden voor deze bronwijziging is dat het gemiddelde van een maand nu zeer precies kan worden aangehouden. Het verschil met de koersvermeldingen in de Staatscourant is minimaal, omdat de onderliggende obligaties hetzelfde zijn gebleven.

In vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben verblijven wij,

met vriendelijke groet,
Amsterdam School of Real Estate

drs. L.B. Uittenbogaard

drs. A.R. Marquard

Bijlage: Sheet canonpercentages periode 1 april 2013 t/m 30 juni 2013

[redacted]

Berekening canonpercentage voor de periode 1 april tot en met 30 juni 2013

Uitgangspunten

Afkoop en 25 jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode 9446418)	2,49%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	3,04%
Effectieve discontvoet per half jaar	1,51%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode 10060257)	1,67%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	2,22%
Effectieve discontovoet per half jaar	1,10%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie CPB)	1,50%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	2,06%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	1,02%
Index canon	1,06%
Index canon (per half jaar)	0,53%
Looptijd (in jaren)	50
Halfjaarlijkse canonbetaling vooraf	

De berekening:

Stap 1: Het taxeren van de grondwaarde

Fictieve grondwaarde	€ 100,00

Stap 2: Het vaststellen van waarde voor een tijdvak van 50 jaar (als % van de grondwaarde)

Waarde erfpachtrecht E_0-E_{50}	52,90%

Stap 3: Het vaststellen van het canonpercentage (als % van de waarde van het erfpachtrecht)

Geïndexeerd jaar 1	3,13%
Tien jaar vast	3,28%
25 jaar vast	3,83%

Stap 4: Het uitdrukken van de halfjaarlijkse vergoeding in het canonpercentage (als % van de grondwaarde)

Geïndexeerd jaar 1	1,65%
Tien jaar vast	1,73%
25 jaar vast	2,03%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar 1	€ 0,83
Tien jaar vast	€ 0,87
25 jaar vast	€ 1,01

K

OPMERKINGEN CONCEPTRAPPORT ERFVERPACHTER



Opmerkingen Conceptrapport Erfverpachter

Zie bijlage N.

[redacted]

L

OPMERKINGEN CONCEPTRAPPORT ERFPACHTER

Opmerkingen Conceptrapport Erfpachter

Zie bijlage N.

[redacted]

M

BEREKENING

[redacted]

Object: Anthony Fokkerweg [redacted] Amsterdam	Taxatiedatum 17 juni 2013

Berekening op basis van nieuwbouw opstal; huurwaardeberekening: 70% bedrijfsruimte en 30 % kantoor

uitgaande van huidig gebruik conform erfpachtuitgifte			m2
kavel:		G 2253	3947
totaal toegestane bebouwing BVO erfpachtcontract			2960
kantoor	30%		888
bedrijfsruimte	70%		2072
einddatum erfpacht	15-jun-13	totaal BVO	2960

Verdeling gebruiksfuncties bestaande opstallen			VVO m2	huurwaarde p.j. per eenheid	tot. huurwaarde p.j.
gebruiksfunctie	*BVO m 2*	*verhouding BVO/VVO*			
Bedrijfsruimte begane grond	1480	97%	1.436	€ 75	€ 107.670
Bedrijfsruimte 1e verdieping	592	97%	574	€ 40	€ 22.970
totaal BVO bedrijfsruimte	2072		2.010		
totaal BVO kantoor 1e verd.	888	90%	799	€ 135	€ 107.892
totaal BVO	2960	totaal VVO	2.809		
oppervlakte ongebonden terrein	2000	aantal parkeerplekken	80	€ 500	€ 40.000
				totale huurwaarde p.j.	€ 278.532
				BAR	7,65%
				Marktwaarde kk	€ 3.640.935,95

Berekening residuele volle grondwaarde en canonberekening t.b.v. nieuwe canon				
			Marktwaarde kk	€ 3.640.935,95
Berekening opstalwaarde	nieuwbouw per m2 BVO			
bouwkosten bedrijfsruimte	€ 505		€ 1.046.360	
bouwkosten kantoor	€ 700		€ 621.600	
verharding / groenvoorzieningen	1984,4	€ 80	€ 158.752	
		totale bouwkosten	€ 1.826.712	
bijkomende kosten		29%	€ 529.746	
algemene kosten		2%	€ 47.129	
winst & risico		5%	€ 117.823	
		totale nieuwbouw opstallen		-€ 2.521.410,57
verhuurkosten		1,3%	€ 47.332,2	
rentverlies aankoop grond 0,75 jaar		5,0%	€ 40.325	
rentverliesbouwkosten en bijkomende kosten over 50% bouwperiode		5,0%	44.184	
Totaal Stichtingskostten (excl grondkosten)				-€ 2.653.251,65
		residuele volle grondwaarde zonder sloop		€ 987.684,29
overdrachtbelasting		0,0%	€ 0,00	
notariskosten		0,5%	€ 4.938,42	
kosten adviseur		0,8%	€ 7.901,47	
Aankoopsom / verkoopsom				€ 974.844,40
				€ 975.000,00
af: korting ivm contract en sloopkosten			25%	-€ 243.750,00
resteert volle grondwaarde beklijfd (met opstallen) t.b.v. canonberekening				€ 731.250,00

Berekening canon 2e kwartaal 2013 (ASRE) inclusief depreciatie erfpacht		
canon% 10 jaar	1,73%	€ 12.650,63

N

ADDENDUM

[redacted]

ADDENDUM REF [redacted]

Deskundigen hebben op 7 januari 2014 een "conceptdeskundigenbericht" aan erfpachter en erfverpachter gestuurd. Vervolgens bleek dat er onduidelijkheid was over de van toepassing zijnde bestemming conform de erfpachtakte (zijnde bedrijfsgebouw, bevattende een showroom, kantoor- en opslagruimtes ten behoeve een groothandel in textiel- en aanverwante goederen) en door deskundigen gehanteerde bestemming (bedrijfsruimte waarvan maximaal 30% als kantoor gebruikt mag worden). Deskundigen hadden de bredere bestemming gehanteerd, omdat zij begrepen hadden dat bij canonherzieningen de vigerende privaatrechtelijke enge bestemmingen kunnen worden omgezet in een meer algemene publiekrechtelijke bestemming. Dit is per e-mail op 25 februari 2014 ook toegelicht aan de gemeente. De gemeente heeft een voorstel tot bestemmingswijziging naar de erfpachter gestuurd om formeel de door deskundigen gehanteerde bestemming te hanteren (per e-mail op 31 maart 2014).

Daarnaast speelde dat er een verschil was tussen de toegestane bebouwing volgens de erfpachtakte en volgens het bestemmingsplan. Erfpachter heeft, na ontvangst van de e-mail van gemeente met het voorstel tot bestemmingswijziging een voorstel gedaan om tot maximaal 50% van het vloeroppervlak te mogen gebruiken als kantoor. Het dossier heeft daarna stilgelegen tot december 2016, waarna er door verschillende partijen (erfpachter en erfverpachter) weer acties zijn ondernomen.

Op 18 mei 2017 is door gemeente Amsterdam als erfverpachter een bevestiging naar erfpachter gestuurd met daarin het volgende:

- Erfpachter accepteert de aanbieding tot bedrijfsruimte waarvan maximaal 30% als kantoorruimte in gebruik genomen mag worden;
- Definitief maken van het conceptdeskundigenbericht zoals opgesteld in 2014 waarbij de jaarlijkse erfpachtcanon wordt afgesproken op € 12.650, met jaarlijks indexatie;
- Inwerkingtreding nieuwe erfpachtcanon: einde vorige tijdvak c.q. aanvang nieuwe tijdvak (16 juni 2013);
- Na de canonherziening einde tijdvak (CHET) vindt een bestemmingswijziging plaats die uiteindelijk beoogt de bestemming te wijzigen naar bedrijfsruimte waarvan maximaal 50% als kantoorruimte gebruikt mag worden. Dit staat los van de CHET;
- Hierbij is, volgens de gemeente, geen sprake van economische meerwaarde;
- Erfpachter betaalt erfpachtcanon over de 'overschrijdingsperiode':
    - Het eerste tijdvak van het erfpachtrecht was afgekocht tot 15 juni 2013. Einde tijdvak (= 15 juni 2013) tot en met één jaar na canonherziening (= datum vaststelling canon door deskundigen/datum taxatierapport), dus tot circa juni 2018;
    - Vijf (5) jaar 50% van de nieuwe erfpachtcanoncanon ingevolge de CHET. Per 15 juni 2018 gaat erfpachter volledige nieuwe canonbedrag betalen en vindt voor eerste maal indexatie conform AB2000 plaats

[redacted]

Vervolgens is aan bovenstaande afspraken het volgende nog gewijzigd (bevestigd per e-mail door gemeente Amsterdam op 23 mei 2017):

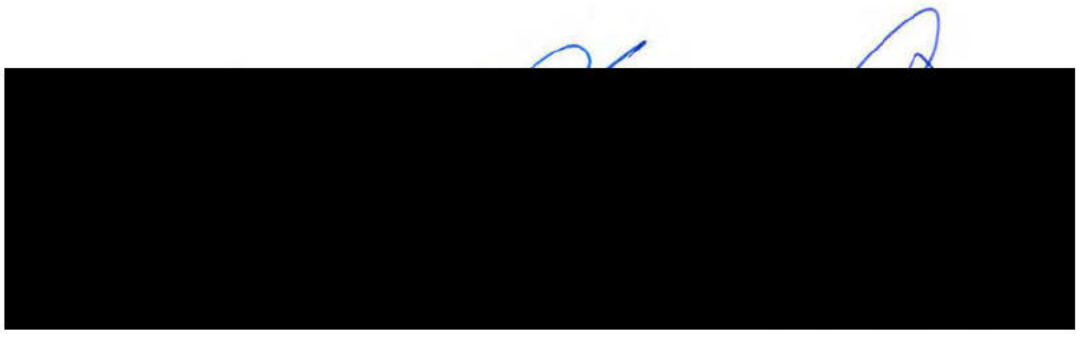
- Toepassing van Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht van 2000;
- Indexatie conform AB2000, eerst 5 jaar na 15 juni 2013;
- Ingangscanon €12.650 per jaar;
- Benoeming notaris door erfpachter en notariële kosten ieder voor de helft.

Gemeente Amsterdam heeft op 30 mei 2017 aan deskundigen een e-mailbericht met daarin wat betreft het vervolg van de taxatierapport.

Afsluitend

In lijn met de afspraken zoals hierboven geschetst hebben deskundigen het "conceptdeskundigenbericht" ongewijzigd, met taxatiedatum 17 juni 2013, definitief gemaakt en ondertekend. Zoals hierboven eveneens weergegeven worden er na het definitief maken van het deskundigenbericht verschillende stappen ondernomen tussen erfverpachter en erfpachter teneinde de bestemming en toepasselijke Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht te wijzigen. Deskundigen hebben begrepen dat er door de wijzigingen geen meerwaarde wordt geconstateerd en dat tussen erfverpachter en erfpachter is overeengekomen de vastgestelde erfpachtcanon voor jaarlijkse indexering zoals bepaald in het deskundigenbericht van toepassing te verklaren.

De hierboven genoemde e-mailcorrespondenties worden als bijlage toegevoegd aan het deskundigenbericht.



[redacted]

From: [redacted]le (Netherlands) <[redacted]@eu.jll.com>
Sent: dinsdag 7 januari 2014 11:52
To: [redacted]@oga.amsterdam.nl; [redacted]@chello.nl; [redacted]@me.com; stichting.alan@gmail.com
Cc: [redacted]@ameo.nl; [redacted]@ Amsterdam
Subject: Conceptrapport Anthony Fokkerweg [redacted] in Amsterdam
Attachments: CONCEPT DESKUNDIGENBERICHT - CHET Amsterdam Anthony Fokkerweg 2013 versie 6-1-2014.pdf

Geachte mevrouw [redacted] en heren [redacted]

Bijgaand zend ik u namens de taxatiecommissie de conceptrapportage van de waardering van de grondwaarde en erfpachtcanon van het perceel grond Anthony Fokkerweg [redacted] in Amsterdam.
De ontbrekende bijlagen worden bij de definitieve taxatie nog aangevuld.

Graag ontvangen wij binnen enkele weken uw reactie waarna wij de taxatie met verwerking van uw eventuele op-/aanmerkingen definitief zullen maken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Teamassistente Valuation Advisory

Jones Lang LaSalle B.V.
Strawinskylaan 3103, 1077 ZX Amsterdam
Postbus 75208, 1070 AE Amsterdam
tel: +31 (0)20 5 405 400
fax: +31 (0)20 6 611 566
e-mail: [redacted]@eu.jll.com

www.joneslanglasalle.nl

Kamer van Koophandel nr. 34288231

Before printing, think about the environment

[redacted]

From: [redacted] (Netherlands) <[redacted]@eu.jll.com>
Sent: dinsdag 25 februari 2014 10:21
To: [redacted]@oga.amsterdam.nl
Cc: [redacted] @ Amsterdam
Subject: Anthony Fokkerweg [redacted] - E[redacted]

Geachte mevrouw [redacted]

Bedankt voor uw e-mail van 6 februari. Zoals telefonisch besproken op 18 februari, ontvangt u van mij hierbij de achtergrond van het besluit van de commissie om een meer actuele bestemming te hanteren in deze CHET. We hebben voor het bestaande erfpachtcontract in het bepalen van de grondwaarde voor de canonherziening wegens einde tijdvak de bestemming bedrijfsruimte gehanteerd waarvan maximaal 30% als kantoorruimte in gebruik genomen mag worden (de bredere bestemming) om de volgende redenen:

1. In 2011 is een controle geweest door OGA m.b.t. de vraag of het erfpachtrecht in gebruik is conform het erfpachtcontract. Er zat toen (in 2011) al geruime tijd geen groothandel meer in het gebouw die in textiel handelde. Toch heeft u geconcludeerd dat de feitelijke situatie overeenstemt met de bepalingen van het erfpachtrecht, zie ook de brief van de gemeente in de bijlage waaruit de controle op 13 oktober 2011 blijkt en de bevestiging.
2. In het erfpachtcontract is het volgende opgenomen: *"het terrein is bestemd om te worden bebouwd met een bedrijfsgebouw, bevattende een showroom, kantoor- en opslagruimtes ten behoeve van een groothandel in textiel- en aanverwante goederen en dient als zodanig te worden gebruikt (hierna te noemen: "de enge bestemming")*". Voor het bepalen van de grondwaarde is gebruik gemaakt van de residuele methode, wat inhoudt dat de bouwkosten van het object wordt afgetrokken van de marktwaarde om tot de grondwaarde te komen. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van de inkomensmethode (huurwaardekapitalisatie) en de bouwkosten worden bepaald met behulp van genormeerde bouwkostenboekjes. Daarmee is de residuele grondwaardemethode een mengmethode van een inkomensmethode en een kostenmethode. Volgens de commissie zal de grondwaarde, bij een toepassing van de enge bestemming zoals thans in het erfpachtcontract is opgenomen, erg laag zijn tot richting nihil gaan. De commissie stelt vast dat er geen markt is voor een object met de enge bestemming zoals in het erfpachtcontract vermeld staat, aangezien het vinden van een gebruiker conform de bestemming zeer lastig is. Daardoor zal een belegger weinig tot geen interesse in het object tonen en zal de marktwaarde laag zijn. Wanneer vervolgens de ingeschatte bouwkosten (die niet lager zijn bij de enge bestemming) worden afgetrokken van een lage marktwaarde zou de grondwaarde zeer laag zijn tot richting nihil kunnen gaan.
3. Eén van de commissieleden heeft eerder een soortgelijke casus meegemaakt. In die casus was de vigerende enge bestemming volgens het erfpachtcontract eveneens niet meer reëel. Vervolgens werd deze casus besproken met [redacted] van OGA en hij gaf aan dat tegenwoordig de bredere bestemming bedrijfsruimte waarvan maximaal 30% als kantoorruimte in gebruik genomen mag worden in zulke gevallen wordt gehanteerd bij CHET's. Daardoor is in dat geval de grondwaarde ten behoeve van de canonherziening einde tijdvak vastgesteld conform deze bredere bestemming.
4. Graag willen wij OGA verzoeken om in deze casus akkoord te gaan met de huidige redactie van het taxatierapport, wat inhoudt dat wordt uitgegaan van de bestemming bedrijfsruimte waarvan maximaal 30% als kantoorruimte in gebruik genomen mag worden.

Wanneer u de inhoud van deze e-mail intern heeft besproken, hoor ik graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens de commissie

[redacted] **BSC FRICS RT**
RICS Registered Valuer
Valuation Advisory

Jones Lang LaSalle B.V.
Strawinskylaan 3103, 1077 ZX Amsterdam
Postbus 75208, 1070 AE Amsterdam
tel: +31 (0)20 5 405 400
fax: +31 (0)20 6 611 566
mobiel: +31 (0)[redacted]
e-mail: [redacted]@eu.jll.com

www.joneslanglasalle.nl

Before printing, think about the environment

[redacted]

From: [redacted] | Ameo <[redacted]@ameo.nl>
Sent: maandag 29 mei 2017 2:08
To: [redacted]@ Amsterdam; [redacted]
Cc: [redacted] | Ameo; [redacted]
Subject: FW: RE: Anthony Fokkerweg [D100078-620818]
Attachments: 20140331_aanbieding_bestemwijz.z.e.m. E3057-1.pdf

Importance: High

Dag [redacted]

Bijgaand tref je de eerdere aanbieding aan die nu geaccepteerd wordt en getekend wordt.
Zie ook aangehechte mailwisseling met de gemeente en de advocaat.
Wij kunnen nu verder met het afronden van onze taxatie.

[redacted]
Wil jij met [redacted] en [redacted] (zie cc) een afspraak inplannen in mijn agenda ?
Graag z.s.m. want dan kunnen we het eerder opgestelde deskundigenrapport nog even een keer doornemen en opnieuw naar partijen sturen.
Het deskundigenrapport is m.i. al gereed (in concept) en kan dan verstuurd worden t.b.v. "hoor en wederhoor".
Ik zie graag een datum in mijn agenda dat we even bij elkaar komen, maakt mij niet uit bij wie op kantoor.

Met vriendelijke groet | Kind Regards,

[redacted] RMT RT
NVM-Makelaar/Taxateur

MAKELAARSGROEP Ameo Amsterdam en omstreken

Makelaarsgroep AMEO, AmsterdaM En Omstreken,
Vestiging Hartveldseweg, Diemen
Hartveldseweg 35
1111BG Diemen
+31(0)20-24 20 121
+31(0)6-557 [redacted]
www.ameo.nl
www.ameo.nl/disclaimer

Wij zijn lid van: NVM | MVA | NRVT | NWWI
Volg, like en deel ons op Facebook, Instagram, Youtube en Twitter!

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@cortendegeer.nl]
Verzonden: dinsdag 23 mei 2017 09:59
Aan: [redacted] <stichtingalan@icloud.com>; [redacted] <stichting.alan@gmail.com>

CC: [redacted] | Ameo <[redacted]@ameo.nl>; [redacted] | Ameo <[redacted]@ameo.nl>
Onderwerp: Fwd: RE: Anthony Fokkerweg [D100078-620818]
Urgentie: Hoog

Beste allen,

Zie hieronder de acceptatie van de gemeente van onze wensen. We kunnen nu doorpakken. Graag ontvang ik van de heren Van der Smaal de ingevulde acceptatieformulieren behorende bij de aanbieding van 31 maart 2014 ingevuld retour met daarbij ook een kopie identiteitsbewijs van de bestuurders. Ik zal deze vervolgens aan de gemeente sturen.

De deskundigencommissie kan nu ook doorpakken. [redacted] weet jij nu voldoende Im de CHET af te ronden?

Zodra de acceptatieformulieren binnen zijn en het CHET-rapport ook, kan ik met de gemeente afstemmen hoe we een en ander in een notariële akte laten vastleggen, inclusief de wijziging naar 50-50.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Corten De Geer Advocaten
mr. [redacted]
Grasweg 63-65
1031 HX Amsterdam

T: +31 (0)20 262 12 42
F: +31 (0)20 262 12 40
I: www.cortendegeer.nl

Van: "[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: dinsdag, 23 mei 2017 08:57
Aan: [redacted]@cortendegeer.nl>
Onderwerp: RE: Anthony Fokkerweg [D100078-620818]

Geachte heer [redacted]

Ik kan hierbij melden dat de gemeente met de door u namens erfpachter voorgestelde wijzigingen op het aanbod, akkoord is:

1. toepassing van AB2000;
2. indexatie conform AB2000, eerst na 5 jaar na 15 juni 2013;
3. benoeming notaris door erfpachter en notariële kosten ieder voor de helft.

Vervolg,

De door erfpachter geaccepteerde aanbieding van 31 maart 2014 zie ik graag tegemoet, waarna de deskundigencommissie z.s.m. kan worden gevraagd het deskundigenrapport definitief te maken.

Ik zal hier de betreffende beheerder vragen de betreffende aanbieding bsw 50-50 alvast op te stellen.

Met vriendelijke groet,

mr. [redacted]

Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 020 2544 063

[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Afwezig: woensdag

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@cortendegeer.nl]
Verzonden: maandag 22 mei 2017 10:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anthony Fokkerweg [D100078-620818]

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

Dank voor uw e-mailbericht. In grote lijnen is uw voorstel akkoord. Namens cliënt heb ik nog enkele opmerkingen/suggesties. Cliënt heeft eerder aangegeven in de AB1966 te willen blijven. Bij nader inzien zou hij nu toch liever overgaan op de AB2000. Ik ga er van uit dat dit geen probleem is, maar verneem graag van u op dit punt.

Voorts kan cliënte de betalingsregeling in de 1e 5 jaar, zoals door u omschreven in punt 5b, accepteren met dien verstande dat vervolgens indexatie conform de AB2000 plaatsvindt in plaats van de AB1966 die u daar vermeldt. De ingroeiregeling komt dan dus neer op hetzelfde als wat u nu aanbiedt: 5 jaar lang betaalt erfpachter de helft van de aanvangscanon van € 12.650,= (en dus ieder jaar € 6.325,=) en daarna indexeren conform AB 2000.

Voorts ga ik ervan uit dat cliënte de notaris mag benoemen en dat de notariële kosten worden gedeeld.

Graag verneem ik of we op deze basis overeenstemming hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Corten De Geer Advocaten
mr. [redacted]
Grasweg 63-65
1031 HX Amsterdam

T: +31 (0)20 262 12 42
F: +31 (0)20 262 12 40
I: www.cortendegeer.nl

Van: "[redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: donderdag, 18 mei 2017 09:40
Aan: '[redacted] <[redacted]@cortendegeer.nl>
Onderwerp: RE: Anthony Fokkerweg [D100078-620818]

Dag [redacted]

Dank voor je bericht. Ik heb geen nadere informatie nodig.

Vanwege het gesprek van afgelopen maandag hebben de heer [redacted] en ik een en ander nog even beoordeeld. Als gevolg daarvan kan ik voor wat betreft de bijzondere omstandigheden van dit dossier het volgende voorstellen:

1. Erfpachter accepteert de aanbieding tot bsw 70-30 (30% kantoor) van 31 maart 2014, zijnde de aanbieding die is gedaan op verzoek van de deskundigencommissie vanwege de CHET;

2. Met het accepteren van de aanbieding bsw 70-30 wordt aansluitend de CHET afgerond;
   a. definitief maken concept-deskundigenrapport, rapportdatum 6 januari 2014. Dat betekent een grondwaardetaxatie op basis van de bestemming 70-30 (30% kantoor), met grondwaarde voor chet van 731.500 en een jaarcanon van € 12.650.
   b. inwerkingtreding nieuwe canon: einde vorige tijdvak c.q. aanvang nieuwe tijdvak = 16 juni 2013.

3. Na de CHET vindt een bsw plaats zoals erfpachter die uiteindelijk beoogd: 50-50;
   a. Bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde;
   b. ingangsdatum 16 juni 2013.

4. De handelingen als genoemd in de punten 1 tot en met 3 vinden plaats zo spoedig als mogelijk, waarbij gekeken wordt alle handelingen in één notariële akte te constateren.

5. Erfpachter betaald canon over 'overschrijdingsperiode'.
   a. periode: erfpachtrecht was AB1966, afgekocht tot 15 juni 2013. Einde tijdvak (= 15 juni 2013) tot en met één jaar na canonherziening (= datum vaststelling canon door deskundigen/datum taxatierapport), dus tot circa juni 2018;
   b. 5 jaar 50% van de nieuwe canon ingevolge de CHET. Per 15 juni 2018 gaat erfpachter volledige nieuwe canonbedrag betalen en vindt voor eerste maal indexatie conform AB1966 plaats

Ik hoop dat hiermee een passende oplossing is geboden. Mag ik van je vernemen?

Mvg [redacted]

Met vriendelijke groet,

mr. [redacted]

Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 020 2544 [redacted]

[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Afwezig: woensdag

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@cortendegeer.nl]
Verzonden: woensdag 17 mei 2017 09:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Anthony Fokkerweg [D100078-620818]

Geachte heer [redacted]

In deze zaak is (was) de canon inderdaad afgekocht, maar dat had je wellicht zelf inmiddels ook al uitgezocht. Verder ben ik even nagegaan of ik mijn laatste voorstel precies genoeg heb geformuleerd. Mijn conclusie is: ja. De route die ik als laatste heb voorgesteld lijkt mij inderdaad nog altijd het beste, dus met een bestemmingswijziging in 2017, mits dat voor 1 juli kan.

Heb je nog meer informatie nodig?

Met vriendelijke groet
[redacted]

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Stichting Administratiekantoor Alan
T.a.v. de heren [redacted]
Postbus 7842
1008 AH AMSTERDAM
per post en per e-mail [redacted]@chello.nl;
[redacted]@me.com

Datum	31 maart 2014
Ons Kenmerk	2014-3169
Dossiernummer	E[redacted]
Behandeld door	Mevrouw [redacted]
Doorkiesnummer	020 2544[redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Bijlagen	-Bericht van acceptatie met retourenvelop

Onderwerp

Aanbieding tot bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde voor het erfpachtrecht plaatselijk bekend Anthony Fokkerweg [redacted] te Amsterdam

Geachte heren [redacted]

In verband met het uitbrengen van het taxatierapport van het erfpachtrecht Anthony Fokkerweg [redacted] te Amsterdam, en e-mail de dato 31 maart 2014, doe ik u hierbij een aanbieding tot bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde.

De bestemmingswijziging heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Anthony Fokkerweg [redacted]e Amsterdam
Gemeente:	Sloten (N.H.)
Sectie:	F
Nummer:	[redacted]
Bestemming:	"1. Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met een bedrijfsgebouw, bevattende een showroom, kantoor- en opslagruimtes ten behoeve van een groothandel in textiel- en aanverwante goederen en dient als zodanig te worden gebruikt; 2. Op het terrein mag maximaal 2.960 m² bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd. 3. Maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gerealiseerd en/of gebruikt."
Dossiernummer:	E [redacted]
Algemene Bepalingen:	AB 1966 (afkoop)
Einde tijdvak:	15 juni 2013

[redacted]

AANBIEDING BESTEMMINGSWIJZIGING

De huidige bestemming van het erfpachtrecht is:
"1. Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met een bedrijfsgebouw, bevattende een showroom, kantoor- en opslagruimtes ten behoeve van een groothandel in textiel- en aanverwante goederen en dient als zodanig te worden gebruikt.
2. Op het terrein mag maximaal 2.960 m² bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd.
3. Maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gerealiseerd en/of gebruikt."
De nieuwe bestemming luidt:
"Bedrijfsruimte waarvan maximaal dertig procent (30%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoor mag worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering van de op het perceel gevestigde bedrijf."

Volgens artikel 6 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, is privaatrechtelijke toestemming van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: gemeente) vereist voor wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht.

De gemeente biedt hierbij aan, om aan de stichting: Stichting Administratiekantoor Alan, gevestigd te Amsterdam, erfpachter, toestemming te verlenen voor bestemmingswijziging van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Anthony Fokkerweg [redacted] te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie F, nummer [redacted] onder de hierna genoemde voorwaarden.

Voorwaarden

1. Nieuwe bestemming

De nieuwe bestemming van het erfpachtrecht luidt:
"Bedrijfsruimte waarvan maximaal dertig procent (30%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoor mag worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering van de op het perceel gevestigde bedrijf."
Het erfpachtrecht mag slechts conform deze bestemming worden gebruikt.

2. Maximaal toegestane vloeroppervlak

Op het perceel mag maximaal 3.947 m² bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd waarvan maximaal dertig procent (30%) kantoor.

3. Geen verhoging canon en grondwaarde

De bestemmingswijziging leidt niet tot een economische meerwaarde ten opzichte van de huidige bestemming. De canon zal derhalve ongewijzigd blijven.

4. Ingangsdatum

De ingangsdatum van de bestemmingswijziging valt samen met de datum aktepassering.

5. Bijzondere bepalingen

De bijzondere bepalingen die voorafgaand aan de bestemmingswijziging op het erfpachtrecht van toepassing waren, blijven onverkort van toepassing. Voor zover de nieuwe bij-

[redacted]

zondere bepalingen uit deze aanbieding strijdig zijn met de reeds van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen.

6. Bruto vloeroppervlakte en bestemming
De bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters worden in de notariële akte vastgelegd.

7. Einde tijdvak
De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht was 15 juni 2013.

8. Betalingsachterstanden
Eventuele betalingsachterstanden, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst, dienen te zijn voldaan voordat de notariële akte tot bestemmingswijziging wordt verleden.

Geldigheid aanbieding en acceptatie
Dit aanbod is geldig tot **28 april 2014**. Indien u akkoord gaat met de voorwaarden die in deze brief staan vermeld, verzoek ik u het bijgevoegde 'bericht van acceptatie' (zie bijlage) te ondertekenen en voor bovengemelde datum terug te sturen. Na deze datum vervalt de aanbieding en kunt u er geen rechten meer aan ontlenen.

Totstandkoming overeenkomst en voorbehoud
Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen komt de overeenkomst tot bestemmingswijziging tot stand en zal ik het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Zuid voorstellen het besluit tot het verlenen van privaatrechtelijke toestemming te nemen. Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat de bevoegdheid om privaatrechtelijke toestemming te verlenen is voorbehouden aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuid.
De gemeente behoudt zich het recht voor om deze aanbieding in te trekken en een herziene aanbieding te doen, wanneer er in onderhavige aanbieding onjuistheden worden geconstateerd.

Notariële akte en kosten
De bestemmingswijziging dient in een notariële akte te worden vastgelegd. De kosten voor het opmaken en de inschrijving van de notariële akte in het Kadaster komen op grond van het geldende beleid[1] voor de helft voor uw rekening en voor de andere helft voor rekening van de Gemeente Amsterdam, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot € 1.000,- (inclusief BTW). Eventuele overige kosten zijn geheel voor uw rekening.

Nadat de aanbieding is geaccepteerd, zal een door u aangewezen notaris verzocht worden om uiterlijk binnen **EEN** maand na ondertekening van het besluit de notariële akte te tekenen. U kunt op het bericht van acceptatie aangeven ten overstaan van welke notaris u dat wilt laten doen.

[1] 'Beleid inzake het delen van aktekosten' van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Vragen?
Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar staat vermeld. Voor algemene informatie kunt u terecht op de website www.amsterdam.nl/erfpacht.

Hoogachtend,

drs. [redacted]
Hoofd Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Retouradres:
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevr. [redacted] en mevr. [redacted]
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
Bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde

Verklaring

Ondergetekenden:

1. _____

geboren op:_____

te: _____

woonachtig te: _____

telefoonnummer:_____

e-mailadres:_____

2. _____

geboren op:_____

te: _____

woonachtig te: _____

telefoonnummer:_____

e-mailadres:_____

te dezen handelend als tezamen bevoegd bestuurders van de stichting: Stichting Administratiekantoor Alan, statutair gevestigd te: Amsterdam, hierna te noemen: erfpachter,

verklaren in hun hoedanigheid van bevoegd vertegenwoordigers van de erfpachter van het hieronder omschreven erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT
Plaatselijke aanduiding: Anthony Fokkerweg [redacted] te Amsterdam
Gemeente: Sloten (N.H.)
Sectie: F
Nummer: [redacted]
Bestemming:
"1. Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met een bedrijfsgebouw, bevattende een showroom, kantoor- en opslagruimtes ten behoeve van een groothandel in textiel- en aanverwante goederen en dient als zodanig te worden gebruikt;2. Op het terrein mag maximaal 2.960 m² bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd.3. Maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gerealiseerd en/of gebruikt."
Dossiernummer: E [redacted]
Algemene Bepalingen: AB 1966 (afkoop)
Einde tijdvak: 15 juni 2013

5

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente van 31 maart 2014 met kenmerk 2014-3169.

Notarisgegevens

De notariële akte zal worden ondertekend ten overstaan van notaris:

Naam : _____

Kantoor : _____

Adres : _____

Vestigingsplaats : _____

(door erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s)* in te vullen)

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____ te : _____

Handtekeningen:

_____

_____

Voeg een kopie van uw legitimatiebewijs toe. Wij hebben de volgende gegevens van u nodig: naam, geboortedatum, geboorteplaats en handtekening. Na controle van de gegevens zullen wij uw kopie legitimatiebewijs vernietigen.

Tekent u als vertegenwoordiger van de bevoegde persoon/personen? Voeg dan een volmacht toe.

[redacted]

[redacted]

From: [redacted] <[redacted]@eu.jll.com>
Sent: dinsdag 30 mei 2017 12:31
To: [redacted] | Ameo; [redacted] @ Amsterdam
Subject: FW: Taxatierapport Anthony Fokkerweg

Heren,
Ter informatie, kopie email van gemeente Amsterdam.
Tot 8 april!
Groeten
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 30 mei 2017 11:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: [EXTERNAL] Taxatierapport Anthony Fokkerweg

Beste [redacted]

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van zojuist heb ik even nagevraagd over het vervolg wat betreft de taxatierapporten.

Het taxatierapport dient te zijn gebaseerd op 70/30 (30% kantoor). Om die reden is de betreffende aanbieding voor de bestemmingswijziging 70/30 (aanbieding van maart 2014) geaccepteerd.

Met inachtneming van enkele tekstuele opmerkingen kan het concept rapport –met daarin genoemd de grondwaarde voor CHET (731.500) en nieuwe jaarcanon (12.650)- definitief worden gemaakt.

De bestemmingswijziging 50/50 staat los van de Canonherziening einde tijdvak en dus de taxatie. Hier hoeft dus geen taxatierapport voor opgemaakt te worden. Tijdsvolgordelijk vindt bestemmingswijziging 50/50 plaats na de canonherziening einde tijdvak.

Ik hoop dat hiermee je vraag beantwoord is. Als er nog onduidelijkheden zijn hoor ik dit natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Erfpachtbeheerder
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 020 2544 [redacted]
[redacted]

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Meer informatie
Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich hier abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020,** het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar **erfpacht@amsterdam.nl**.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.



Jones Lang LaSalle B.V.
Amsterdam
34288231
Strawinskylaan 3103, 1077 ZX Amsterdam

This email is for the use of the intended recipient(s) only. If you have received this email in error, please notify the sender immediately and then delete it. If you are not the intended recipient, you must not keep, use, disclose, copy or distribute this email without the author's prior permission. We have taken precautions to minimize the risk of transmitting software viruses, but we advise you to carry out your own virus checks on any attachment to this message. We cannot accept liability for any loss or damage caused by software viruses. The information contained in this communication may be confidential and may be subject to the attorney-client privilege. If you are the intended recipient and you do not wish to receive similar electronic messages from us in future then please respond to the sender to this effect.

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor gebruik door de beoogde geadresseerde(n). Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht vervolgens te wissen. Indien u niet de beoogde geadresseerde bent, is het niet toegestaan om deze e-mail te bewaren, te gebruiken, openbaar te maken of te verspreiden zonder voorafgaande toestemming van de auteur. Wij hebben voorzorgsmaatregelen getroffen om het risico op het overbrengen van softwarevirussen te minimaliseren, maar adviseren u om uw eigen viruscontroles uit te voeren op elke bijlage bij dit bericht. Wij kunnen niet aansprakelijk worden gehouden voor verlies of schade veroorzaakt door softwarevirussen. Indien u de beoogde geadresseerde bent en deze elektronische berichten niet meer wenst te ontvangen van ons in de toekomst, kunt u de afzender hierover informeren