Gloudemans

Gloudemans B.V.
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch

Dorpstraat 28 Nuland,
gemeente 's-Hertogenbosch

T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

KvK Oost-Brabant
nr. 16032293

Bank NL57 RABO 0144 5042 94
BIC RABONL2U
Btw-nr. NL0011.48.680.B01

OFFERTE
Gemeente Amsterdam
T.a.v. 5.1.2,e
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Uitsluitend verzonden per e-mail

Nuland, 24 maart 2022
Kenmerk: 5.1.2,f -Offerte/me/ab
Onderwerp: Gemeente Amsterdam / 2e herziening Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost

RICS

Geachte 5.1.2,e

Naar aanleiding van het overleg en uw mail op 24 februari 2022 heeft u verzocht een offerte uit te brengen voor het opmaken van een hertaxatie van de raming inbrengwaarden ten behoeve van de tweede herziening van het exploitatieplan Weespertrekvaart. Wij zijn hiertoe graag bereid. Met genoegen presenteren wij u onderstaand onze offerte. In onderhavige offerte zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de werkzaamheden opgenomen. Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar de bijlage.

1. Taxatieobject
Volgens uw mededeling heeft de opdracht betrekking op de hertaxatie van de raming inbrengwaarde van de gronden en objecten in het exploitatiegebied Weespertrekvaart. Hierbij is uitgegaan dat de inbrengwaarde van een deel van de objecten op basis van volledige schadeloosstelling moet worden geraamd.

2. Doel van de taxatie
Het doel van de taxatie inbrengwaarde is inzicht te geven in de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat de taxatiewerkzaamheden onafhankelijk zullen moeten gebeuren. Hieraan stelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State strengere eisen conform het NRVT. Voor de taxatie zullen taxateurs dan ook rekening houden met de wettelijke eisen, alsmede de jurisprudentie van de Afdeling.

Binnen de reglementen van het NRVT moet dit gebeuren door middel van een hertaxatie, omdat het oorspronkelijke rapport ouder is dan 3 jaar. In dit geval moet het volledige taxatierapport geactualiseerd worden.

3. Gebruik van de taxatie
De taxatie betreft een professionele taxatiedienst waarbij de waarde van het taxatieobject wordt geschat op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

4. Bijzondere uitgangspunten
In het kader van de opdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij de waardering rekening dient te worden gehouden.

5. Nog te ontvangen informatie

Bij het ramen van de uren in het kader van deze offerte zijn wij ervan uitgegaan dat de navolgende informatie door u ter beschikking kan worden gesteld:

- geactualiseerde kadastrale gegevens per eigenaar;
- de meest recente grondexploitatie (loopt via het exploitatieplan);
- afbakening percelen die onderdeel vormen van het verzoekbesluit tot onteigening;
- overzicht van percelen die zijn aangekocht door de gemeente (op onteigeningsbasis) en een onderbouwing van de aankoopbedragen;
- nadere gegevens van de objecten, indien beschikbaar: taxatierapporten, oppervlaktegegevens, gebruiksgegevens.

Graag ontvangen wij de genoemde gegevens bij opdrachtverstrekking, met daarbij de verklaring dat wij onszelf veilig op deze informatie kunnen verlaten.

6. Waarderingsgrondslag taxatie inbrengwaarde

Op basis van artikel 6.13.5 Wro dient de inbrengwaarde van de gronden te worden vastgesteld met toepassing van artikelen 40b tot en met 40f Onteigeningwet. Voor gronden die onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet.

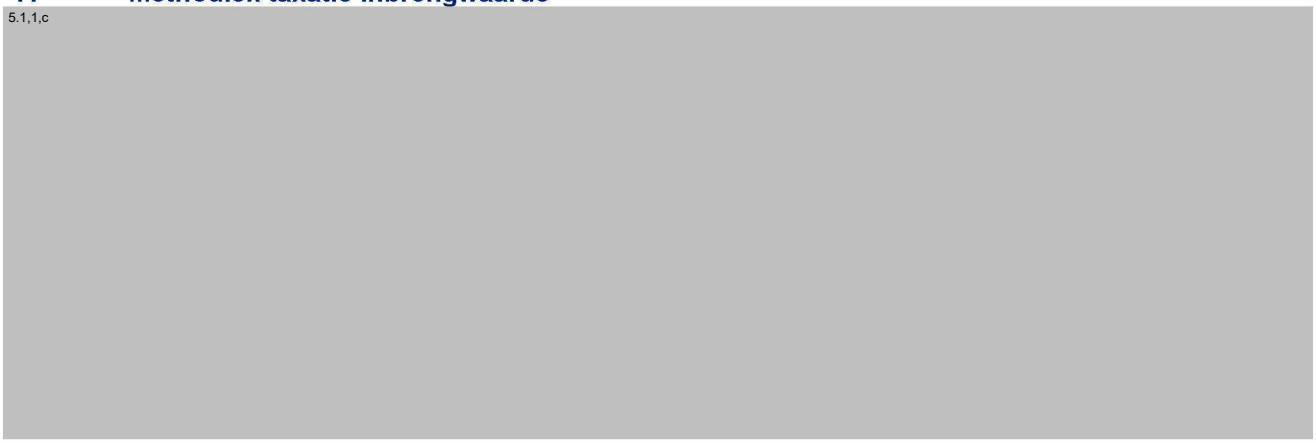
Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten voor de inbrengwaarde de volgende zaken worden bepaald:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Door u is aangegeven dat de gemeente zelf de sloopkosten zal ramen. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied zullen dan ook niet door ons worden geraamd en vormen geen onderdeel van onderhavige offerte.

7. Methodiek taxatie inbrengwaarde

5.1,1,c



5.1,1,c



8. Uit te voeren werkzaamheden

De na eventuele opdrachtverstrekking uit te voeren werkzaamheden zullen per taxatie in ieder geval bestaan uit:

1. uitwisseling gegevens;
2. opname taxatieobject;
3. juridisch-planologisch onderzoek;
4. kadastraal onderzoek;
5. referentieonderzoek;
6. opmaken en toezenden één conceptrapportage;
7. verwerken schriftelijke reacties op de conceptrapportage;
8. opmaken en toezenden definitieve rapportage.

Hierbij is ervan uitgegaan dat de uitwisseling van gegevens van het taxatieobject kan plaatsvinden voorafgaand aan de opname ter plaatse. Tot slot is als uitgangspunt gehanteerd dat de reactie op de conceptrapportage conform de RICS-taxatiestandaarden per e-mailbericht zal worden verstrekt.

9. Uitvoering

De opdracht zal in beginsel worden uitgevoerd door 5.1,2,e en 5.1,2,e 5.1,2,e Taxateurs verklaren sinds het uitbrengen van de eerste raming van de inbrengwaarde niet betrokken te zijn geweest bij de verwervingen c.q. onderhandelingen met de eigenaren, zodat zij de herziening nog steeds onafhankelijk kunnen uitvoeren.

10. Planning

Gelet op het feit dat een nauwe relatie bestaat tussen het exploitatieplan en het taxatierapport, zullen wij de getaxeerde bedragen rechtstreeks verwerken in het concept exploitatieplan zodra deze bekend zijn. Zoals reeds aangegeven is onze verwachting dat in week 19 / 20 het eerste concept gereed kan zijn. We proberen echter nog te kijken in hoeverre dit proces kan worden versneld.

11. Kosten

Wij kunnen deze werkzaamheden voor u uitvoeren voor een bedrag van € 5.1,1,c exclusief btw en kantoorkosten. Daarnaast zullen eventuele zogenaamde verschotten zoals kadasterkosten, kaartmateriaal en andere in het belang van de taxatie te maken kosten in rekening worden gebracht.

Onze kosten zullen maandelijks gefactureerd worden. Indien gedurende het proces nieuwe informatie, dan wel gewijzigde informatie beschikbaar komt op basis waarvan een deel van de werkzaamheden moet worden overgedaan, worden deze kosten als meerwerk beschouwd. Mocht na ontvangst van de recente taxatierapporten blijken dat hier informatie in staat die wij anders zelf hadden moeten opzoeken zullen de daadwerkelijke uren en kosten lager zijn dan hiervoor opgenomen.

11.1. Meerwerk

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € 5.1,1,c exclusief btw en kantoorkosten. In de urenraming is rekening gehouden met 2 overleggen (via teams). Mocht het wenselijk zijn om meerdere overleggen te voeren, worden deze als meerwerk gefactureerd.

12. Overige voorwaarden en uitgangspunten

Ten aanzien van de - na opdrachtverstrekking - uit te voeren taxatieopdracht worden verder de navolgende voorwaarden en uitgangspunten gehanteerd:

a) De opdrachtgever betreft Gemeente Amsterdam. Indien de factuur op een andere naam dient te worden uitgebracht dan wel dient te worden voorzien van een specifiek kenmerk, verzoeken wij u dit bij de ondertekening aan te geven.
b) Het te waarderen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.
c) De taxatiebasis betreft de werkelijke waarde, deels op basis van volledige schadeloosstelling.
d) De peildatum wordt gelijkgesteld aan de datum van opname.
e) De onroerende zaak zal middels een gevelopname worden bezichtigd en bij de waardering zal gebruikgemaakt worden van de informatie die - normaal gesproken - beschikbaar is. In de rapportage zal aangegeven worden op welke informatie de waardering is gebaseerd, maar ook welke wezenlijke informatie niet tot de beschikking stond.
f) De taxatie betreft een hertaxatie.

13. Tot slot

Wanneer u nog vragen of opmerkingen heeft ten aanzien van deze offerte, kunt u contact opnemen met 5.1,2,e op telefoonnummer T 5.1,2,e of per e-mail 5.1,2,e @gloudemans.nl, of 5.1,2,e op telefoonnummer T 5.1,2,e of per e-mail 5.1,2,e @gloudemans.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

5.1.2,e

Voor akkoord (5.1.2,f-Offerte/me/ab
/ 2e herziening Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost):

Gemeente Amsterdam

……

5.1.2,e

Factuuradres opdrachtgever (e-mail):

……..

Factuurkenmerk opdrachtgever:

……..

Bijlage: Algemene uitgangspunten bij taxatie- en advieswerkzaamheden

Bijlage: Algemene uitgangspunten bij taxatie- en advieswerkzaamheden

1. **Algemene voorwaarden**
   De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden van de Regeling van Rentmeesters 2020 en met inachtname van onze ISO-certificering. De Regeling van Rentmeesters 2020 kunt u downloaden via onze website of zal op uw verzoek aan u worden verzonden.
2. **Conformiteit RICS/EVS/NRVT**
   De rapportage voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. Daarnaast voldoet de rapportage, afhankelijk van het type opdracht, aan de Reglementen van het NRVT.
3. **Aansprakelijkheid**
   Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. Gloudemans is verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid. Indien gewenst kan Gloudemans opdrachtgever een afschrift van de verzekeringspolis verstrekken. Indien het doel van de opdracht bedoeld is voor interne doeleinden zal de opdrachtgever ervoor waken dat het rapport of advies niet dusdanig gebruikt wordt dat er maatschappelijk vertrouwen aan kan worden ontleend.
4. **Publicatie**
   Publicatie van (gedeelten van) het taxatierapport of advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Indien toestemming wordt verleend dient opdrachtgever te voorkomen dat door verstrekking van het taxatierapport of advies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.
5. **Uitvoering van de werkzaamheden**
   De taxateurs of deskundigen verklaren te beschikken over voldoende actuele lokale en nationale kennis om onderhavige opdracht naar behoren uit te voeren. Echter, mocht door ziekte van een van hen of andere persoonlijke omstandigheden onverhoopt het dossier overgedragen dienen te worden, dan beschikt Gloudemans over meerdere gecertificeerde taxateurs of deskundigen, waardoor de voortgang gewaarborgd is en de uitvoering van de opdracht op hetzelfde niveau blijft.
6. **Stukken**
   Middels opdrachtverstrekking verklaart opdrachtgever dat taxateurs of deskundigen zich veilig op de verstrekte informatie kunnen verlaten en dat deze volledig is.
7. **Reactie op concept**
   Als uitgangspunt bij de opdracht is gehanteerd dat de reactie op de conceptrapportage conform de RICS-taxatiestandaarden per e-mailbericht zal worden verstrekt.
8. **Kosten**
   De in deze offerte genoemde uurtarieven gelden, tenzij anders is weergegeven, voor de werkzaamheden die in het kalenderjaar waarin de offerte is uitgebracht worden verricht. Voor werkzaamheden die in het volgende kalenderjaar worden verricht behoudt Gloudemans zich het recht voor om, zonder nader bericht, het uurtarief aan te passen aan het alsdan geldende uurtarief. De kosten worden tussentijds gedeclareerd.
9. **Meerwerk**
   Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door opdrachtgever nadat de conceptrapportage is opgesteld. Eventuele besprekingen naar aanleiding van het concept, dan wel nader onderzoek doordat niet alle gevraagde informatie beschikbaar is, worden eveneens als meerwerk aangeduid. Indien de rapportage niet binnen 2 maanden na het uitbrengen van de conceptrapportage definitief kan worden gemaakt, worden de extra werkzaamheden voor het opnieuw inlezen dan wel actualiseren beschouwd als meerwerk.
10. **Facturatie**
    Indien er specifieke eisen en wensen worden gesteld aan het facturatieproces, die voor Gloudemans een extra administratieve druk veroorzaken, dan worden deze extra kosten in rekening gebracht.
    Bij de oplevering van een conceptrapport wordt 80% van het offertebedrag in rekening gebracht en bij de afronding 20%.
11. **Omzetbelasting**
    De in het rapport te noemen bedragen zullen worden vermeld in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.
12. **Toestemming beschikbaarstelling**
    De opdrachtgever verleent middels de opdrachtverstrekking tevens toestemming dat de rapportage inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende dossier vertrouwelijk ter beschikking kunnen worden gesteld aan de op de werkzaamheden van Gloudemans toezichthoudende instanties, ten behoeve van onderzoek dan wel klachtbehandeling.
13. **Privacyverklaring**
    Via https://www.gloudemans.nl/privacyverklaring/ kunt u inzien hoe Gloudemans uw privacy waarborgt.
14. **Klachtenafhandeling**
    Bent u niet tevreden over onze dienstverlening laat het ons dan weten via kwaliteit@gloudemans.nl. Wij zullen uw klacht altijd snel en serieus in behandeling nemen. Bent u onverhoopt niet tevreden over onze klachtenafhandeling dan kunt u onder andere uw klacht schriftelijk voorleggen aan Stichting Rentmeesterskamer of aan IDRS Limited dan wel aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.