DESKUNDIGEN BERICHT

Duivendrecht, Ellermanstraat 5.1.2e

Deskundigenbericht per 21 augustus 2012
Ten behoeve van
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam en
dhr. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

INHOUDSOPGAVE

1 BEKNOPTE SAMENVATTING

2 TAXATIERAPPORT

- Taxatierapport

3 OBJECTOMSCHRIJVING

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

BIJLAGEN:

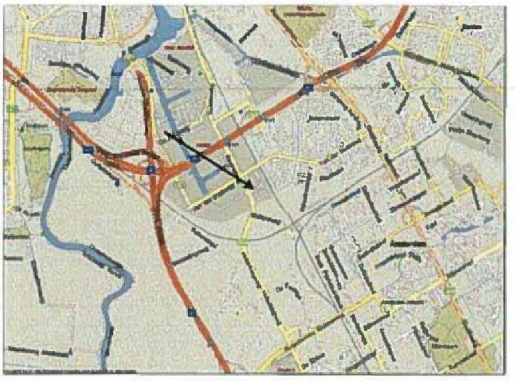
- A: Plattegronden
- B: Foto's
- C: Kadastrale Gegevens
- D: Algemene Uitgangspunten Taxaties
- E: Marktinformatie
- F: Huurwaardereferenties
- G: Beleggingsreferenties
- H: Akte van Uitgifte in Erfpacht
- I: Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 van Gemeente Amsterdam
- J: Canonpercentage Amsterdam School of Real Estate
- K: Opmerkingen conceptrapport erfverpachter
- L:Opmerkingen conceptrapport erfpachter
- M: Berekening

1

BEKNOPTE SAMENVATTING

BEKNOPTE SAMENVATTING





Het Object

Adres:	Duivendrecht, Ellermanstraat 5.1.2e
Gebruik:	Kantoor en bedrijfsruimte
Verhuurbare Oppervlakte:	2.654 m²

Eigendomsrecht

Het object is in voortdurende erfpacht uitgegeven door de Gemeente Amsterdam (huidige Algemene Bepalingen 1966) aan de heer 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e gevestigd te Amsterdam. Het huidige tijdvak loopt tot 31 maart 2015.

De jaarlijkse erfpachtcanon is niet afgekocht en bedraagt momenteel € 5.1.2e per jaar. Tot het einde van het tijdvak zal deze niet worden geïndexeerd.

In de erfpachtakte is vastgelegd dat de bestemming bedrijfsruimte is, waarvan maximaal 30% van het gebouwde oppervlak als kantoorvloer mag worden gerealiseerd en/of gebruikt, uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering van de op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf.

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

Gemeente:	Ouder-Amstel
Sectie:	A
Nummers:	1127 en 1199
Oppervlakte:	899 en 875 m²
Totale oppervlakte:	1.774 m²

Grondwaarde

€ 5.1.2e

(zegge: 5.1.2e euro) exclusief BTW

Grondwaarde voor Canonherziening Einde Tijdvak

€ 5.1.2e

(zegge: 5.1.2e euro)

Erfpachtcanon

Jaarlijkse aanpassing van de canon

Canonpercentage: **1,44%**

Jaarlijkse Erfpachtcanon: **€ 6.696**

(zegge: zesduizendzeshonderdzesennegentig euro)

Vaste canon voor tien jaar

Canonpercentage: **1,59%**

Jaarlijkse Erfpachtcanon: **€ 7.393**

(zegge: zevenduizenddriehonderddrieënnegentig euro)

Vaste canon voor vijfentwintig jaar

Canonpercentage: **1,69%**

Jaarlijkse Erfpachtcanon: **€ 7.858**

(zegge: zevenduizendachthonderdachtenvijftig euro)

2

TAXATIERAPPORT

TAXATIERAPPORT

Rapportdatum	30 september 2012.
Opdrachtgevers	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam Bureau Erfpacht Postbus 1104 1000 BC AMSTERDAM Dhr. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Ellermanstraat 5.1.2e 1099 BX DUIVENDRECHT
Deskundige erfverpachter (Gemeente Amsterdam)	CBRE Valuation Advisory B.V.
Deskundige erfpachter (dhr. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	Makelaarsgroep AMEO, Amsterdam en omstreken B.V.
Derde deskundige	5.1.2e Makelaardij OG.
Het Object	Duivendrecht, Ellermanstraat 5.1.2e
Objectbeschrijving	Kantoor met bedrijfsruimte.
Oppervlakte	Wij hebben het Object niet ingemeten, maar hebben op basis van de ontvangen bouwtekeningen de vloeroppervlakten ingeschat.
Doel Eigenaar	Eigenaargebruiker.
Opdracht	Het bepalen van de grondwaarde, canonpercentages en canons voor het nieuwe erfpachttijdvak van het Object in overeenstemming met uw opdrachtbrief van 29 december 2011, de Algemene Uitgangspunten Taxaties en de Algemene Voorwaarden van de respectievelijke deskundigen.
Taxatiedatum	21 augustus 2012.

Taxateur	Extern.
Inspectie	De inspectie is zowel intern als extern verricht door de deskundigencommissie op 20 juni 2012.
Doel	Canonherziening Einde Tijdvak.
Grondwaarde	€ [redacted] (zegge: [redacted] euro) exclusief BTW Onze Marktwaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.
Grondwaarde voor Canonherziening Einde Tijdvak	€ [redacted] (zegge: [redacted] [redacted] euro)
Jaarlijkse Erfpachtcanon	
Canon met jaarlijkse aanpassing (index)	€ 6.696 (zegge: zesduizendzeshonderdzesennegentig euro)
Vaste canon voor tien jaar	€ 7.393 (zegge: zevenduizenddriehonderddrieënnegentig euro)
Vaste canon voor vijfentwintig jaar	€ 7.858 (zegge: zevenduizendachthonderdachtenvijftig 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.

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.

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.

Wij hebben geen onderzoek uitgevoerd naar het huidige gebruik en het gebruik in het verleden van het object en omliggende gebied, om vast te stellen of er sprake is van (andere potentiële) verontreiniging. Wij zijn er vanuit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging anders dan expliciet blijkt uit het bodemrapport.

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.

EnergiePrestatie-Certificaat (EPC)

Wij hebben aangenomen dat de objecten / het object het huidige EPC bezit zoals geëist onder de Nederlandse Wet.

Bestemmingsplan

Wij hebben de bestemmingsinformatie schriftelijk bij de desbetreffende gemeente opgevraagd. 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.

Bijzondere Aannames

Geen.

Afwijking op Algemene Uitgangspunten Taxaties

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.



Director
Voor en namens
CBRE Valuation Advisory B.V.

E: 5.1.2e @cbre.com

CBRE Valuation Advisory B.V.

T: +1.2 (1.2)5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 1.2
W: www.cbre.nl

Makelaar-Taxateur
Voor en namens
Makelaarsgroep AMEO,
Amsterdam en omstreken B.V.

E: 5.1.2e@ameo.nl

Makelaarsgroep AMEO,
Amsterdam en omstreken B.V.

T: +1.2 (1.2)5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
W: www.ameo.nl

Makelaar-Taxateur
Voor en namens
5.1.2e Makelaardij OG

E: 5.1.2e@phroos.nl

5.1.2e Makelaardij OG

T: +1.2 (1.2)5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
W: www.phroos.nl

Onze ref.: UID1430

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.

Duivendrecht

Duivendrecht vormt, samen met Ouderkerk aan de Amstel, een gemeente binnen de agglomeratie Amsterdam. Duivendrecht ligt ten zuidoosten van Amsterdam en is ingeklemd tussen stadsdeel Oost van Amsterdam en Amsterdam Zuidoost. De gemeente telt ruim 13.000 inwoners en heeft als functie in de metropoolregio het bieden van diversiteit in woonmilieus. Bedrijventerreinen gelegen in Duivendrecht hebben een belangrijke band met bedrijvigheid in Amsterdam, doordat de bedrijventerreinen op Amstel Business Park slechts gescheiden worden door ringweg A10. Daarnaast is het zo dat bedrijventerreinen die onder de gemeente Ouder-Amstel vallen toch bij de gemeente Amsterdam in eigendom zijn en ook door haar in erfpacht worden uitgegeven. Daardoor heeft de gemeente Amsterdam een belangrijke invloed op de specifieke invulling van de bedrijvigheid in Duivendrecht.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

Situatie

Het object is gelegen in het zuidelijke deel van bedrijventerrein Amstel Business Park aan de Ellermanstraat. Amstel Business Park ligt in het zuidoosten van Amsterdam en ten westen van Duivendrecht.

Amstel Business Park is een volwassen bedrijventerrein wat vrijwel volledig is uitgegeven en waarvoor gemeente Ouder-Amstel inzet op vernieuwing van bestaande bebouwing om de werkomgeving te versterken. Zo zijn er plannen voor renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw voor het Blokker-hoofdkantoor aan de Van der Madeweg.

Het bedrijventerrein is goed ontsloten doordat de A10 langs het bedrijventerrein loopt. Deze ringweg rond Amsterdam biedt verbindingen in alle richtingen door de aansluiting op verschillende snelwegen. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is redelijk te noemen door de nabijheid van metrostation Van der Madeweg. Ook treinstation Duivendrecht is op relatief korte afstand van het bedrijventerrein gelegen.

Bekende bedrijven die op Amstel Business Park zijn gevestigd zijn Makro, Hanos, Sligro, Blokker, BMW, Lexus, Profile Tyrecenter.

Conclusie

Bedrijventerrein Amstel Business Park is een volwassen gemengd bedrijventerrein op een aantrekkelijke locatie in Amsterdam en het is goed ontsloten door de nabijheid van de ringweg.

HUIDIGE BEBOUWING

Beschrijving

Het object is een gebouw wat aan de voorzijde bestaat uit begane grond en twee bovengelegen verdiepingen en aan de achterzijde uit begane grond. Ook is er een stookkelder aanwezig, waarin de verwarmingsinstallatie is geïnstalleerd (Remeha, 1990). De buitenzijde van het gebouw is opgetrokken uit metselsteen en het bestaat uit drie verschillende bouwdelen. De voorzijde van het gebouw is gebouwd eind jaren 1960. De achterzijde van het gebouw bestaat uit twee bouwdelen, waarvan het meest recente bouwdeel omstreeks 1994 is gerealiseerd. Het dak is bedekt met bitumen en voorzien van een ballast van grind. Het gebruik is deels als kantoor en deels als bedrijfsruimte.

De entree van het gebouw aan de voorzijde komt uit in een receptieruimte. Deze is voorzien van een balie, natuurstenen vloer. Er zijn een lift (1988 / 5 p. / 450 kg) en een trap die toegang bieden tot de bovengelegen verdiepingen.

Bedrijfsruimte

Op de receptieruimte na is de begane grond geheel in gebruik als bedrijfsruimte en voor een klein deel als ondersteunende kantoorruimte, waar echter geen daglichttoetreding is. De bedrijfsruimte op begane grond bestaat uit drie verschillende bouwdelen; een deel is de voorzijde (met bovengelegen verdiepingen) en aan de achterzijde bestaat de bedrijfsruimte uit twee bouwdelen.

Verlichting op de begane grond is voorzien door middel van opbouw van TL-armaturen aan het plafond. De vrije hoogte is circa 3,5 meter. Op de begane grond zijn vier indirect gestookte heaters geïnstalleerd, welke niet allemaal functioneren.

Er is in het voorste deel van de bedrijfsruimte een goederenlift (500 kg) aanwezig en een brandtrap die een vluchtweg biedt vanaf de bovengelegen verdiepingen.

Twee van de bouwdelen zijn opgetrokken rond een betonconstructie en een bouwdeel (aan de achterzijde) is opgetrokken rond een metaalconstructie.

Aan de achterzijde is in het nieuwste bouwdeel (1994) een garagebox ingebouwd welke is afgesloten door middel van een rolluik. Er zijn twee andere elektrische rolluiken die toegang bieden tot de bedrijfsruimte en er is een vluchtdeur.

De eerste verdieping van het gebouw is voor het grootste deel in gebruik als serviceafdeling en opslag. Verder is er een kantine gerealiseerd en is een kamer aan de voorzijde in gebruik als vergader-/presentatieruimte. In de vergaderruimte is een koelsysteem in het systeemplafond geïnstalleerd.

Kantoor

De tweede verdieping van het gebouw is in gebruik als kantoorruimte en deels als showroom. Deze verdieping is voorzien van een gipsplafond met opbouw TL-armaturen, vloerbedekking en verticale kabelgoten. Verschillende kamers zijn uitgerust met koelsystemen welke onder het plafond zijn geïnstalleerd.

Op alle verdiepingen zijn gescheiden toiletvoorzieningen.

Conclusie

De specificaties van het gebouw 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 gemeente Ouder-Amstel en een tekening die is gemaakt door LIPS Beveiliging. 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:

Verhuurbare oppervlakten

Gebruik	Oppervlakte (circa, m²)
Kantoor	646
Bedrijfsruimte begane grond	1.553
Bedrijfsruimte eerste verdieping	456
TOTAAL	**2.654**

Bron: tekeningen

Het bruto vloeroppervlak is vastgesteld op circa 2.857 m², wat betekent dat de netto/bruto verhouding 93% 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. Dit betekent dat maximaal 857 m² van het bruto vloeroppervlak als kantoorruimte in gebruik mag zijn. Met de vastgestelde netto/bruto verhouding van 93% betekent dit dat circa 796 m² maximaal als kantoorruimte in gebruik mag zijn. Volgens de meting is circa 646 m² in gebruik als kantoorruimte, wat betekent dat het object 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.

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 schriftelijk contact gehad met gemeente Ouder-Amstel om bestemmingsinformatie op te vragen. Het vigerende bestemmingsplan is Industriegebied Amstel 1977. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel op 18 maart 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 20 januari 1981.

De bestemming van de onderhavige locatie is "Handel en Industrie I". De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven voor handel en industrie waarop de Hinderwet, zoals deze luidde op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, niet van toepassing is en voor die bedrijven die genoemd zijn in de bij het bestemmingsplan behorende "Staat van Inrichtingen" onder de klassen 1, 2 en 3, met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder kantoren, laboratoria, magazijnen, toonkamers, parkeergebouwen en dienstwoningen – met uitzondering van bouwwerken ten dienste van inrichtingen en bedrijven, die niet zijn toegestaan krachtens het bepaalde in het derde lid – en voor open terreinen, waaronder opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen, alsmede voor goederenspoorbanen.

In het derde lid van de bestemming is aangegeven dat strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval is het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik. Wel is verkoop toegestaan van goederen die ter plaatse worden vervaardigd en bewerkt, goederen waarvan verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een herstellings- en/of garagebedrijf dan wel goederen, die worden verkocht in een kantine aan eigen medewerkers, goederen die worden gekocht door middel van een schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld en grondstoffen en halffabricaten ten behoeve van industrie en nijverheid.

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.

De bebouwde oppervlakte voor het onderhavige perceel is maximaal 100% en de bouwhoogte is maximaal 12 meter.

Op 26 mei 2011 is een voorbereidingsbesluit genomen door Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel ten aanzien van bestemmingsplan Amstel Businesspark Zuid. In dit voorbereidingsbesluit wordt aangegeven dat bestemmingsplan "Industriegebied Amstel 1977" vervangen zal worden door het te ontwerpen bestemmingsplan Amstel Businesspark Zuid. In het voorbereidingsbesluit is bepaald dat het verboden is om gebruik van grond of bouwwerken te wijzigen ten behoeve van het gebruik van een gebouw of deel daarvan als kantoorruimte en/of dienstwoning, waarvoor burgemeester en wethouders een ontheffing kunnen verlenen, indien dit in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde besluit. Verder is in het voorbereidingsbesluit vastgelegd dat het verboden is gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien dit een bijdrage geeft aan de verhoging van de geluidsbelasting afkomstig van het bedrijventerrein.

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat het object conform de huidige bestemming en het bepaalde in het voorbereidingsbesluit 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 (Algemene Bepalingen 1966) aan de heer 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e gevestigd te Amsterdam. De belangrijkste voorwaarden van het erfpachtcontract worden hieronder samengevat.

Huidige Eigenaar	Gemeente Amsterdam.
Huidige Erfpachter	Dhr. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Einde huidige tijdvak	31 maart 2015.
Huidige erfpachtcanon	€ 6.786,37 per jaar.
Indexatie van de canon	Geen.
Toegestaan gebruik	Bedrijfsruimte, waarvan maximaal dertig procent (30%) van het gebouwde vloeroppervlak als kantoorvloer mag worden gerealiseerd en/of gebruikt, uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering van de op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf.
Veranderingen	Het huidige erfpachtrecht is ontstaan door een samenvoeging van de afzonderlijke erfpachtrechten op Ellermanstraat 5.1.2e Duivendrecht (kadastraal: Ouder-Amstel, A 5.1.2e en Ellermanstraat, Duivendrecht (kadastraal: Ouder-Amstel, 5.1.2e

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

Gemeente	Ouder-Amstel
Sectie	A
Nummers	5.1.2e
Oppervlakte	899 en 875 m²
Totale oppervlakte	1.774 m²

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 12 meter 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 de huidige bebouwing is toegestaan en dat er een bruto vloeroppervlak van 2.855 m² gerealiseerd wordt. Het perceel mag 100% bebouwd worden en de voetprint van het gebouw hebben wij gesteld op 1.755 m². Dit betekent dat op eerste verdieping circa 1.100 m² BVO gerealiseerd wordt. In totaal mag maximaal 30% van het BVO-oppervlakte als kantoor gebruik worden, wat betekent dat circa 850 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	850	765
Bedrijfsruimte begane grond	1.770	1.667
Bedrijfsruimte eerste verdieping	250	238
TOTAAL	**2.855**	**2.670**

Bron: inschatting op basis van hoogste en beste gebruik

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 95% en voor de kantoorruimten 90%. Voor het gehele object is de VVO/BVO verhouding 94%.

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:	€ 125	per m² per jaar
Bedrijfsruimte begane grond:	€ 70	per m² per jaar
Bedrijfsruimte eerste verdieping:	€ 45	per m² per jaar

De totale huurwaarde komt op circa € 223.000 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. 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 netto aanvangsrendement v.o.n. van 7,50%.

Taxatiemethode

Grondwaarde

Voor het bepalen van de grondwaarde is gebruikgemaakt van de residuele methode, wat inhoudt dat de marktwaarde van het object wordt afgetrokken van de bouwkosten 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

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 KengetallenKompas Bouwkosten 2012, een uitgave van Calcsoft bv / IGG Bointonde Groot bv. De bouwkosten worden bepaald op basis van de 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.

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.

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 te vermenigvuldigen met de waarde van het erfpachtrecht. Vervolgens wordt berekend wat deze erfpachtcanon is als percentage van de berekende grondwaarde. Dit is het canonpercentage wat door de ASRE wordt gepubliceerd en wat wordt overgenomen door de deskundigen.

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.

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:

€ 5.1.2e

(zegge: 5.1.2e 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:

€ 5.1.2e

(zegge: 5.1.2e euro)

Erfpachtcanon

De jaarlijkse erfpachtcanons zijn vastgesteld rekening houdend met het bepaalde in de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 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.

Jaarlijkse aanpassing van de canon

Canonpercentage: **1,44%**

Jaarlijkse Erfpachtcanon: **€ 5.1.2e**

(zegge: 5.1.2e euro)

5.1.2e

Vaste canon voor tien jaar

Canonpercentage: **1,59%**

Jaarlijkse Erfpachtcanon: **€ 7.393**

(zegge: zevenduizenddriehonderddrieënnegentig euro)

Vaste canon voor vijfentwintig jaar

Canonpercentage: **1,69%**

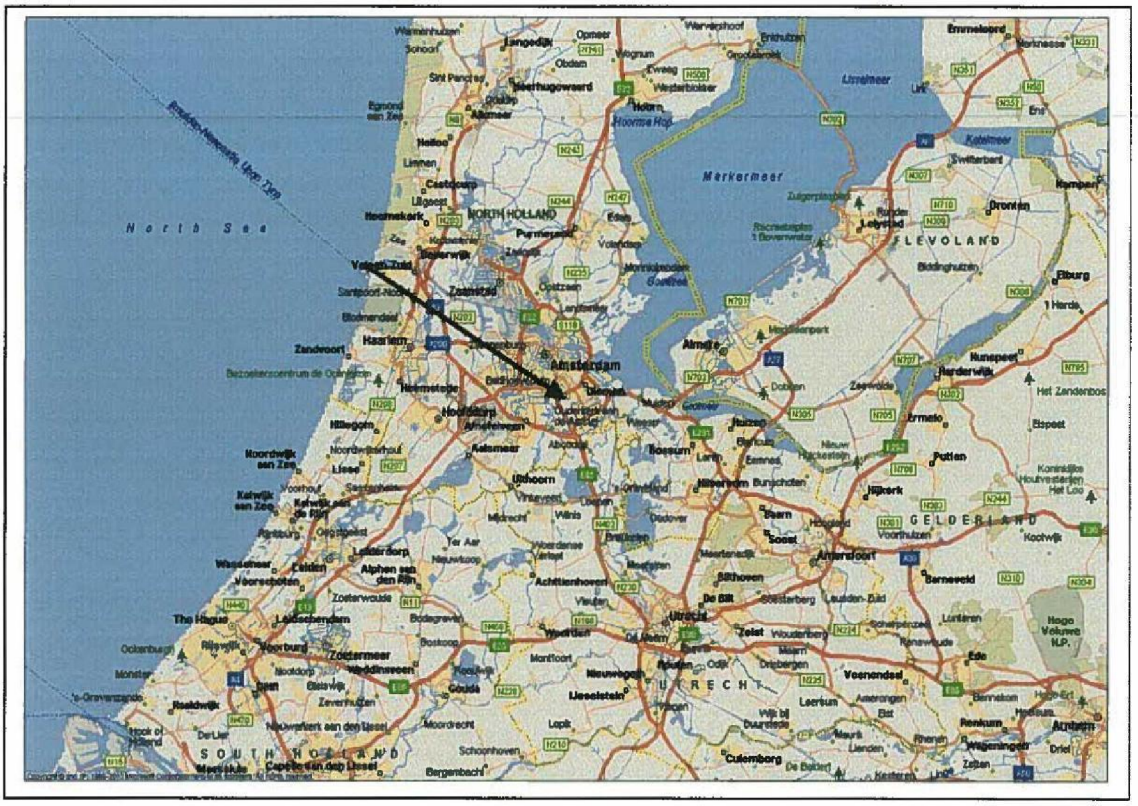
Jaarlijkse Erfpachtcanon: **€ 7.858**

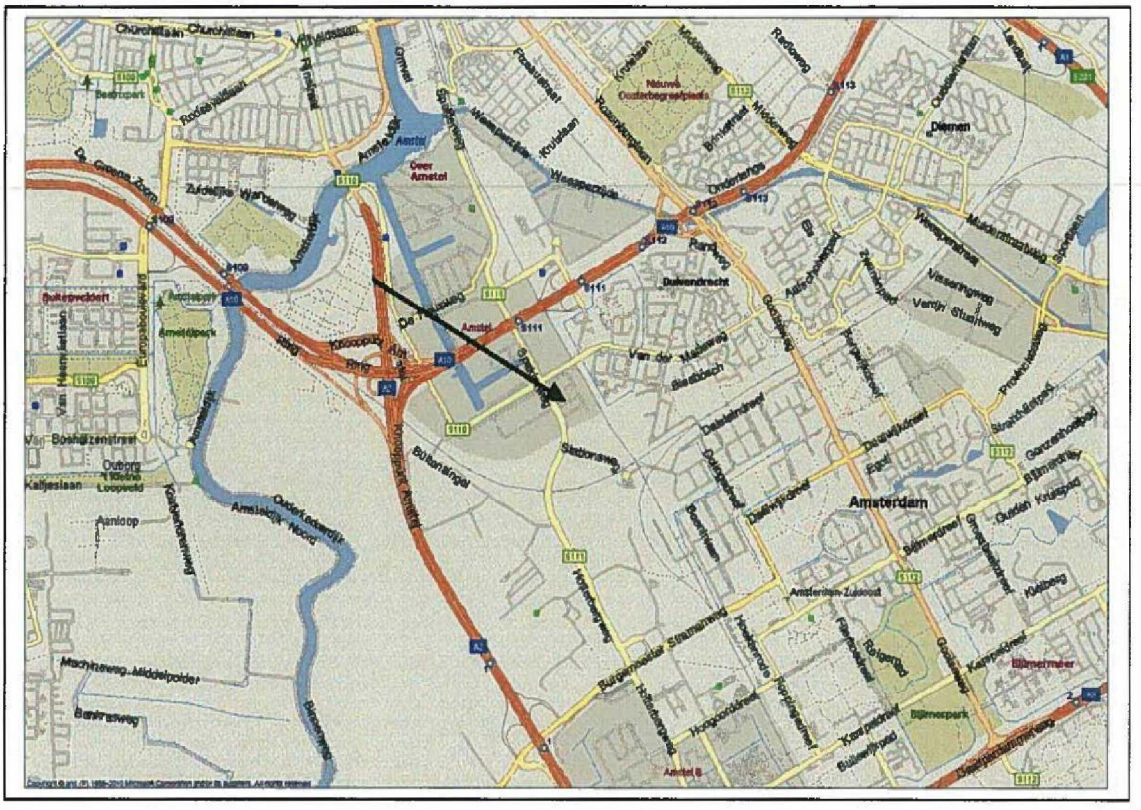
(zegge: zevenduizendachthonderdachtenvijftig euro)

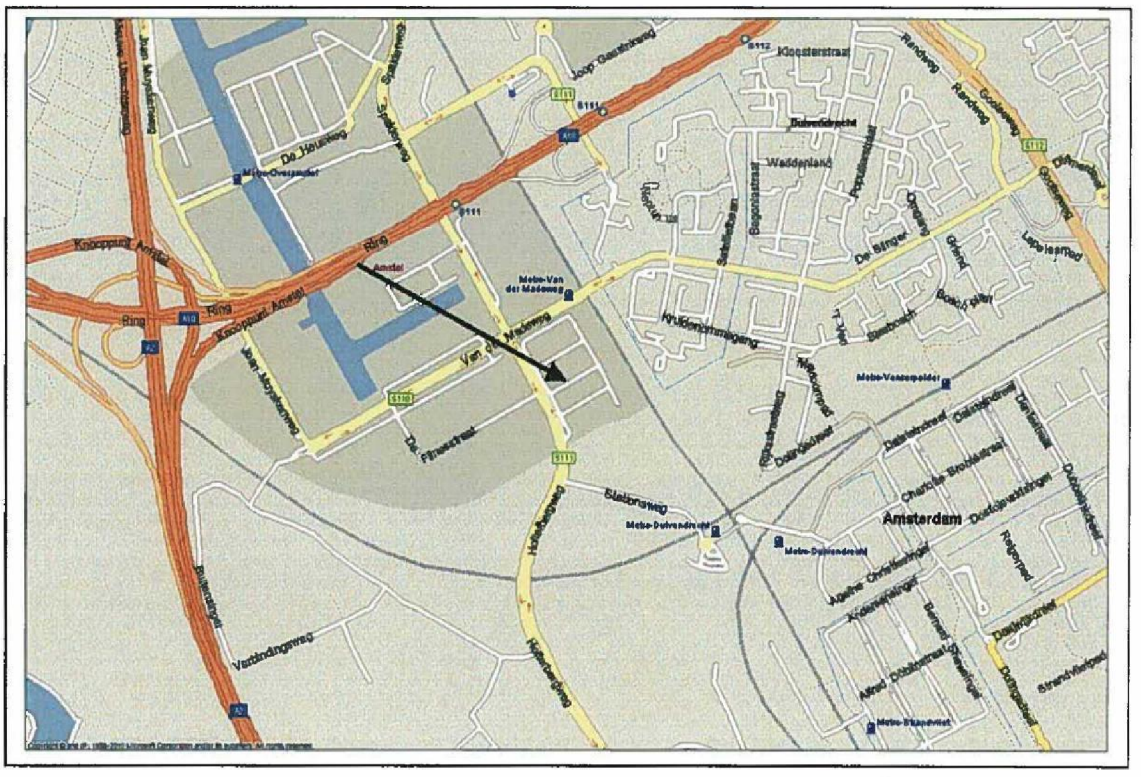
A

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN


North Sea
Markermeer
IJsselmeer
NORTH HOLLAND
FLEVOLAND
GELDERLAND
UTRECHT
SOUTH HOLLAND
Amsterdam
Haarlem
Zaanstad
Almere
Hilversum
Amersfoort
Utrecht
Leiden
The Hague
Zoetermeer
Gouda
Alphen aan den Rijn
Lelystad
Dronten
Harderwijk
Zandvoort
Noordwijk aan Zee
Katwijk aan Zee
Lisse
Hoofddorp
Aalsmeer
Uithoorn
Nieuwegein
Zeist
Soest
Barneveld
Ede
Veenendaal
Culemborg
Wageningen
Arnhem
Nijkerk
Putten
Elburg
Bunschoten
Leerdam
Woerden
Oudewater
Montfoort
Houten
Bilthoven
Bussum
Naarden
Huizen
Laren
Blaricum
Muiden
Edam
Volendam
Monnickendam
Purmerend
Hoorn
Enkhuizen
Medemblik
Schagen
Den Helder
Alkmaar
Castricum
Beverwijk
IJmuiden
Velsen-Zuid
Heemskerk
Egmond aan Zee
Bergen
Schoorl
Warmenhuizen
Langedijk
Opmeer
Obdam
Wognum
Zwaag
Westerblokker
Sint Pancras
Broek op Langedijk
Oosthuizen
Grootebroek
Bovenkarspel
Lelystad Airport
Zeewolde
Harderwijk
Ermelo
Nunspeet
Elspeet
Het Zandenbos
Hierden
Putten
Barneveld
Scherpenzeel
Renswoude
Lunteren
Hoge Veluwe NLP
Leusden
Leusden-Zuid
Maarn
Driebergen
Doorn
Zeist
Wijk bij Duurstede
Lopik
Houten
Nieuwegein
Vianen
Culemborg
De Bilt
Bilthoven
Soesterberg
Baarn
Hoevelaken
Nijkerk
Voorthuizen
Putten
Harderwijk
Elburg
Kampen
Swifterbant
Urk
Lelystad
Biddinghuizen
Zeewolde
Almere
Muiderberg
Naarden
Bussum
Huizen
Laren
Blaricum
Eemnes
Hilversum
Loosdrecht
Nieuwersluis
Breukelen
Maarssen
Vleuten
De Meern
Utrecht
Zeist
Wijk bij Duurstede
Rhenen
Wageningen
Arnhem
Driel
Zetten
Ede
Veenendaal
Leersum
Amerongen
Bennekom
Oosterbeek
Renkum
Heelsum
Doorn
Driebergen
Rijsenburg
Austerlitz
Zeist
Woudenberg
Scherpenzeel
Renswoude
Lunteren
Hoge Veluwe NLP
Ede
Bennekom
Oosterbeek
Arnhem
Renkum
Heelsum
Wageningen
Driel
Zetten
Culemborg
De Bilt
Soesterberg
Leusden-Zuid
Leusden
Maarn
Driebergen
Doorn

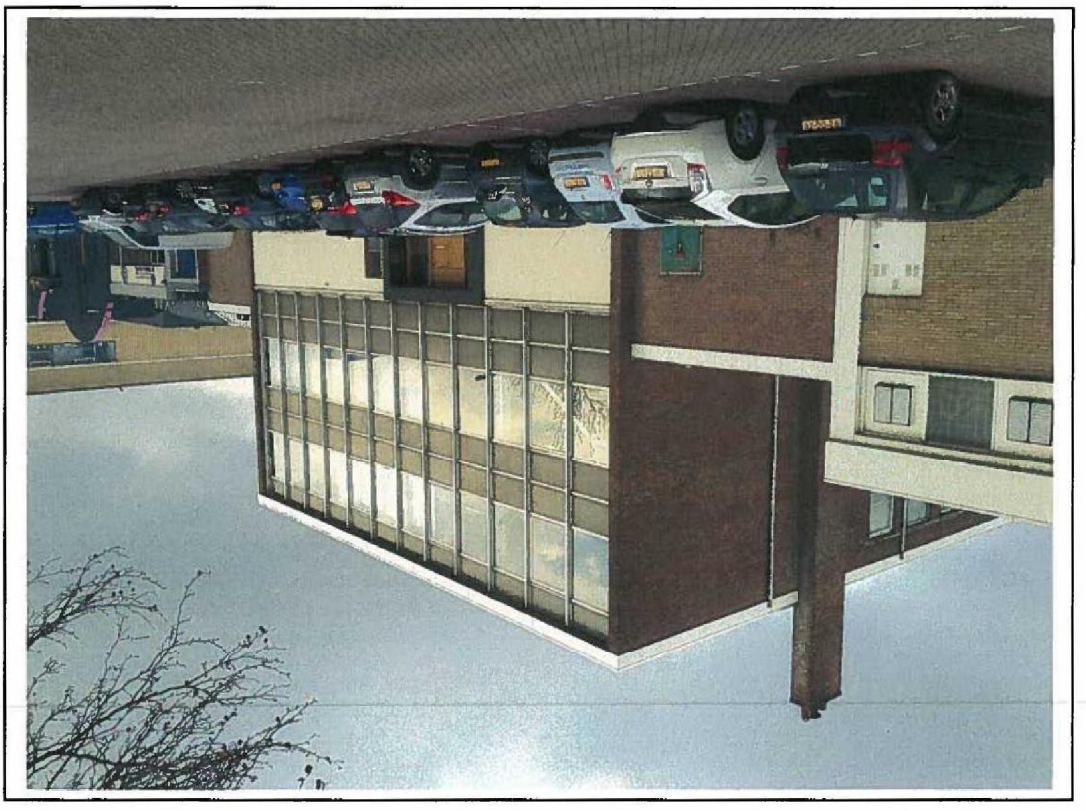

Churchillaan
Vijfsluizen
Rijnkade
Amstel
Oever Amstel
Nieuwe Oosterbegraafplaats
Diemen
Zuidelijke Wandweg
Amsterdam
Amsterdam-Zuidoost
Aanloop
Bijlmermeer


Joop Geesinkweg
Klooosterstraat
De Hoeksteg
Ring
Knooppunt Amstel
Amstel
Van der Madeweg
Meibo-Van der Madeweg
Meibo-Vaseypolder
Meibo-Duivendrecht
Amsterdam
Verbindingsweg

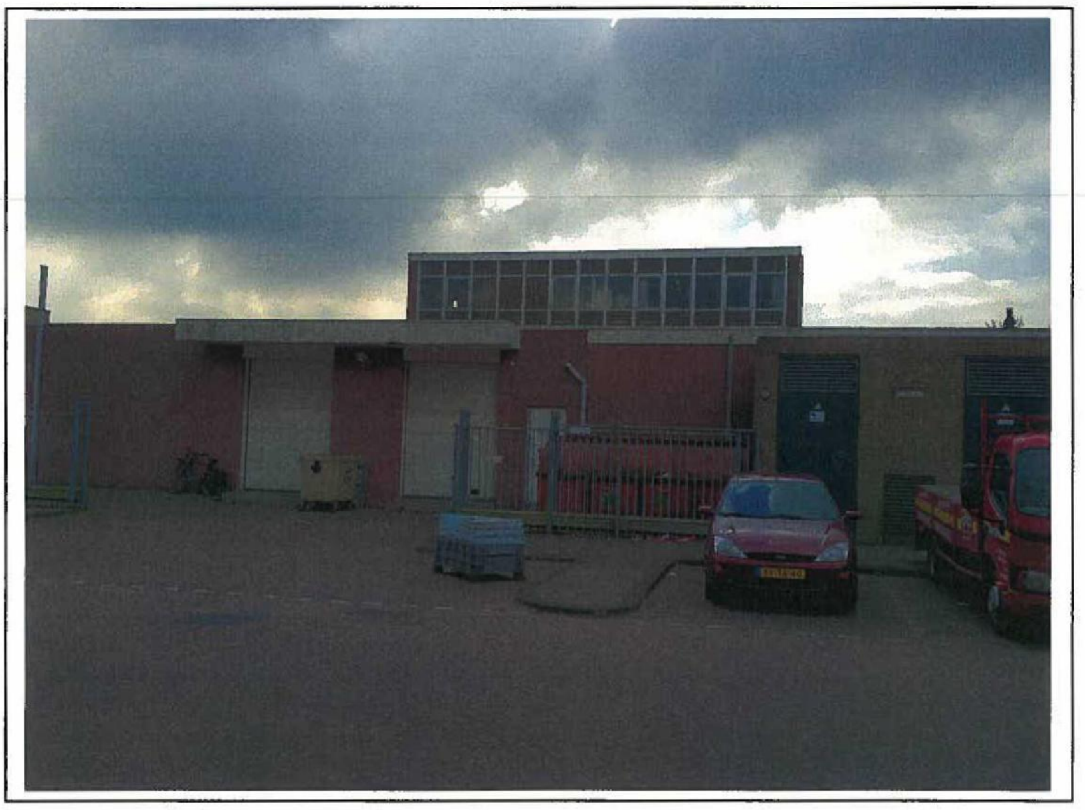
B

FOTO'S





FOTO'S





C

KADASTRALE GEGEVENS

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastraal bericht object pagina 1 van 2

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:	OUDER-AMSTEL A 5.1.2e	3-1-2012
	Ellermanstraat 5.1.2e 1115 RL DUIVENDRECHT	15:40:05
Uw referentie:	hwk/mhg	
Toestandsdatum:	2-1-2012	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	OUDER-AMSTEL A 5.1.2e
Grootte:	8 a 99 ca
Coördinaten:	123829-482211
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (KANTOOR)
Locatie:	Ellermanstraat 5.1.2e 1115 RL DUIVENDRECHT
Koopsom:	€ 5.1.2e Jaar: 1999
(Met meer onroerend goed verkregen)	
Ontstaan op:	1-7-1987

Publiekrechtelijke beperkingen
Het kadastraal object is onbekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie. Er kan geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Ouder-Amstel worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Ouder-Amstel.

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT
Gemeente Amsterdam
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postadres:	Postbus: 202 1000 AE AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM
Recht ontleend aan:	HYP4 AMSTERDAM 5.1.2e d.d. 6-6-1959
Eerst genoemde object in 5.1.2e ocument:	OUDER-AMSTEL A 5.1.2e

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 60981/39 d.d. 2-1-2012
HYP4 60964/20 d.d. 30-12-2011
2BI 302 d.d. 23-2-1990
AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE AANWIJZING
HYP4 AMSTERDAM 11506/44 d.d. 18-5-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 53947/32 d.d. 21-1-2008
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Betreft: OUDER-AMSTEL A 5.1.2e 3-1-2012
Ellermanstraat 12 1115 RL DUIVENDRECHT 15:40:05
Uw referentie: hwk/mhg
Toestandsdatum: 2-1-2012

Gerechtigde

ERFPACHT
De heer 5.1.2e
5.1.2e Hahnplantsoen 12
1077 BM AMSTERDAM
Geboren op: 13-03-1946
Geboren te: HAARLEM
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 AMSTERDAM 15902/49 d.d. 29-6-1999
Eerst genoemde object in brondocument: OUDER-AMSTEL A 5.1.2e

Aantekening recht
BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/10007 ASD d.d. 3-6-2005

ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)
1440 EUR PER JAAR
Ontleend aan: HYP4 AMSTERDAM 15902/49 d.d. 29-6-1999

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
Ontleend aan: HYP4 60373/65 d.d. 24-8-2011

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.

Kadastraal bericht object

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: OUDER-AMSTEL A 5.1.2e
Ellermanstraat DUIVENDRECHT
21-3-2012
10:41:07
Uw referentie: hwk/kmr
Toestandsdatum: 20-3-2012

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	OUDER-AMSTEL A 1199
Grootte:	8 a 75 ca
Coördinaten:	123815-482238
Omschrijving kadastraal object:	PARKEERTERREIN
Locatie:	Ellermanstraat DUIVENDRECHT
Koopsom:	5.1.2e Jaar: 1999
(Met meer onroerend goed verkregen)	
Ontstaan op:	1-7-1987

Publiekrechtelijke beperkingen
Het kadastraal object is onbekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie. Er kan geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Ouder-Amstel worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Ouder-Amstel.

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT
Gemeente Amsterdam
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postadres:	Postbus: 202 1000 AE AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM
Recht ontleend aan:	HYP4 AMSTERDAM 3927/49 ASD d.d. 6-6-1959
Eerst genoemde object in brondocument:	OUDER-AMSTEL A 5.1.2e

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 73701 d.d. 16-3-2012
HYP4 61250/168 d.d. 19-3-2012
281 302 d.d. 23-2-1990
AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE AANWIJZING
HYP4 AMSTERDAM 11506/44 ASD
d.d. 18-5-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 53947/32 d.d. 21-1-2008
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Betreft: OUDER-AMSTEL A 5.1.2e
Ellermanstraat DUIVENDRECHT
Uw referentie: hwk/kmr
Toestandsdatum: 20-3-2012

21-3-2012
10:41:07

Gerechtigde

ERFPACHT

De heer 5.1.2e
5.1.2e Hahnplantsoen 5.1.2e
1077 BM AMSTERDAM
Geboren op: 13-03-1946
Geboren te: HAARLEM
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 AMSTERDAM 15902/49 ASD d.d. 29-6-1999
Eerst genoemde object in brondocument: OUDER-AMSTEL A 5.1.2e

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/10007 ASD d.d. 3-6-2005

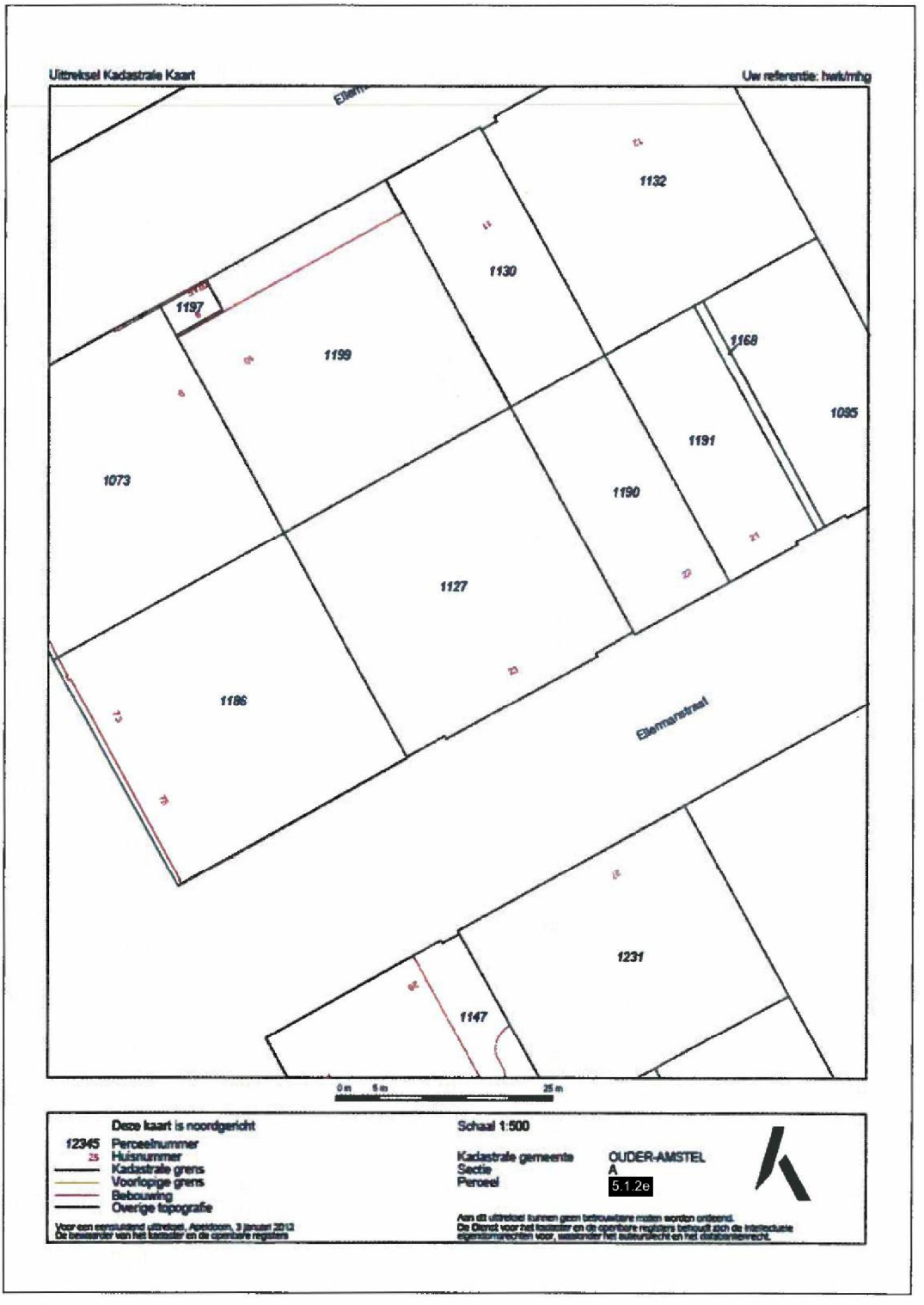
ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)
4254 EUR PER JAAR
Ontleend aan: HYP4 AMSTERDAM 13480/20 ASD d.d. 14-5-1996

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
Ontleend aan: HYP4 60373/65 d.d. 24-8-2011

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.

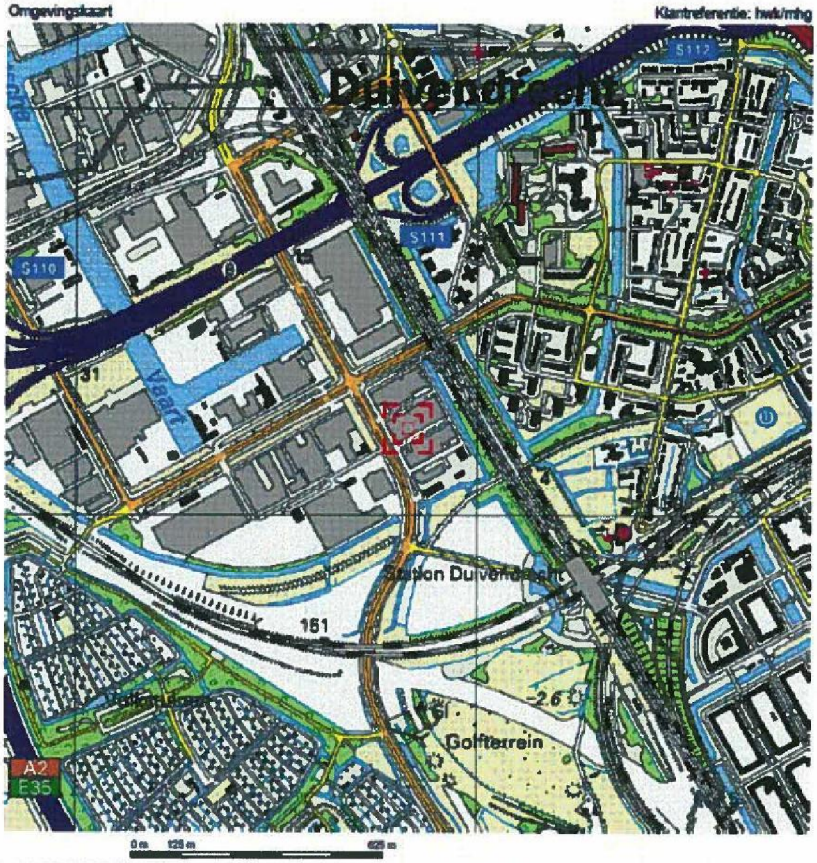
0222


Uittreksel Kadastrale Kaart
Uw referentie: hwk/mhg
1132
1130
1197
1199
1168
1085
1191
1073
1190
1127
1186
Elemanstraat
1231
1147
0 m
6 m
25 m
Deze kaart is noordgericht
Schaal 1:500
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Voorlopige grens
Bebouwing
Overige topografie
Kadastrale gemeente OUDER-AMSTEL
Sectie A
Perceel 5.1.2e
Voor een eenvoudig uittreksel, Apeldoorn, 3 januari 2012
De beheerder van het kadaster en de openbare registers
Aan dit uittreksel kunnen geen bevoegdheden worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

0222

Omgevingskaart

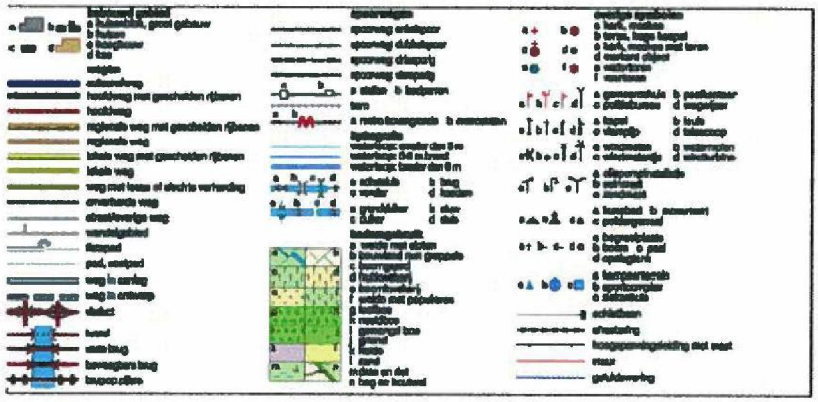
Kaartreferentie: hwk/mhg



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object OUDER-AMSTEL A 1127
Ellermanstraat 23, 1115 RL DUIVENDRECHT

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



D

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TAXATIES

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.

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.

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.

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;

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.

E

MARKTINFORMATIE

BEDRIJFSRUIMTEMARKT AMSTERDAM

Marktstructuur

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. 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. Op Amstel III zijn met name enkele geschakelde 'light industrial' complexen te vinden. De noordelijke IJ-oever is traditioneel een derde grote cluster van bedrijfsruimte, maar een aanzienlijk deel van dit gebied is of wordt inmiddels herontwikkeld tot woningen en kantoren. De resterende bedrijventerreinen in de stad zijn kleinschaliger van aard en huisvesten vooral het lokale midden- en kleinbedrijf. De meest recente ontwikkeling is het Airport Business Park Osdorp. Hiermee wil de Gemeente Amsterdam ook een luchtvaartgerelateerd terrein binnen de grenzen hebben. De eerste panden hier betreffen 'light industrial' en (kleinschalige) distributieruimte.

Vraag

Dankzij een sterk laatste kwartaal liep de opname van bedrijfsruimte in Amsterdam in 2011 op tot 145.000 m². Dit betekent echter wel een daling met 25% ten opzichte van 2010, toen het sterke herstel leidde tot een opname van bijna 200.000 m². In het eerste kwartaal van 2012 bleef de vraag robuust. Er werd 39.500 m² opgenomen, bijna een verdubbeling ten opzichte van een jaar eerder. Dit werd echter vooral veroorzaakt door de opname van 24.000 m² door PostNL, die het voormalige distributiecentrum van IBM aan de Johan Huizingalaan bij Riekerpolder in gebruik nam.

Aanbod

Door de sterke vraag en een beperkt volume aan opleveringen liep het aanbod aan bedrijfsruimte in de loop van 2011 terug van een half miljoen m² tot 475.000 m². Dit volume bleef in het eerste kwartaal van 2012 stabiel. Ruim 20% van het aanbod bestaat uit distributiecentra, waarvan de loodsen aan de Cacaoweg (44.000 m² in totaal) en de lege units van het Distripark Afrikahaven (26.000 m²) het grootste gedeelte uitmaken. Het merendeel van het aanbod bestaat echter uit middelgrote bedrijfsruimte (gemiddeld volume 3.200 m²) en is verspreid over de stad. De helft van het aangeboden volume is in het Westelijk Havengebied te vinden, op Amstel III wordt in totaal ongeveer 70.000 m² aangeboden.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte in Amsterdam bleven grotendeels stabiel in de afgelopen paar jaren, maar sinds de crisis van 2008 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. Voor eenvoudige opslagruimte gelden momenteel markthuren van niet hoger dan € 30 per m² per jaar, maar voor standaard bedrijfsruimte ligt de range tussen € 50 en € 80 per m² per jaar. Voor kleine, 'light industrial' panden met een hoog aandeel kantoorruimte worden de hoogste huurprijzen betaald. Deze zijn veelal te vinden op Amstel III en in de stad zelf. De tophuren voor distributieruimte in Amsterdam liggen momenteel rond de € 62 per m² per jaar.

Beleggingsmarkt

Het beleggingsvolume voor bedrijfsruimte in Amsterdam is in het algemeen bescheiden van omvang. 2010 kende een opleving, toen het nieuwe distributiecentrum van DSV Solutions werd verkocht aan GLL Real Estate voor een bedrag van ruim € 25 miljoen. Het totale beleggingsvolume bedroeg dat jaar € 49 miljoen. In 2011 zakte de beleggersvraag weer in, en werd er in totaal slechts voor € 11,5 miljoen belegd in Amsterdamse bedrijfsruimte. De verkoop van het bedrijfscomplex van Tetterode aan de Willem de Zwijgerlaan was vorig jaar de grootste deal. Er werd door koper Afima

€ 8,75 miljoen voor het complex betaald. In het eerste kwartaal van 2012 vonden twee kleinschalige transacties plaats, wat tot een totaalvolume van € 8,1 miljoen leidde. De grootste transactie was de aankoop van het gebouw van de failliete modegroothandel The Hilt aan de Minervahaven. Een particulier betaalde € 6,5 miljoen voor het pand.

F

HUURWAARDE-REFERENTIES

HUURREFERENTIES

	Huurreferenties
Amsterdam, **Helicopterstraat 12**	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 52**	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 53**	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 30-32**	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.

G

BELEGGINGSREFE-RENTIES

BELEGGINGSREFERENTIES

	Beleggingsreferenties
Amsterdam, Zekeringstraat 49	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 14	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 32	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.

SAMENVOEGING ERFPACHTRECHTEN KB/34450/1

Heden, drieëntwintig augustus
tweeduizend elf, verschenen voor mij,
mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam:

1. de heer 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, wonende 5.1.2e Hahnplantsoen 5.1.2e 1077 BM Amsterdam, geboren op dertien maart negentienhonderd zesenveertig te Haarlem, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands rijbewijs met nummer 3327794335, afgegeven te Amsterdam op drieëntwintig juni tweeduizend vijf, ongehuwd en niet geregistreerd als partner,
2. mevrouw mr. Karin Marina Brons, kantooradres Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Amsterdam, geboren te Alkmaar op vijfentwintig augustus negentienhonderd drieënzeventig,
   te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Amsterdam** (Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam) met zetel te Amsterdam, kantoor houdende Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam, correspondentieadres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34366966.

Van de gegeven volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht.

I. INLEIDING

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vooraf:

- dat de comparant sub 1. gerechtigd is tot:
  1. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond (hoofdgerechtigdheid behoort toe aan de Gemeente Amsterdam), gelegen aan **Ellermanstraat** 5.1.2e **1099 BX Duivendrecht**, kadastraal bekend gemeente Ouder-Amstel sectie A nummer 1127, groot acht are negenennegentig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde een bedrijfspand, bestaande uit een magazijn, kantoren en verder toebehoren,
     hierna ook aangeduid met "erfpachtrecht 1", en

2. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond (hoofdgerechtigdheid behoort toe aan de Gemeente Amsterdam), gelegen aan de **Ellermanstraat te Duivendrecht**, kadastraal bekend gemeente Ouder-Amstel sectie A nummer 1199, groot acht are vijfenzeventig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde een magazijn met garage,
hierna ook aangeduid met "erfpachtrecht 2",

welke erfpachtrechten door hem zijn verkregen door de inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op negenentwintig juni negentienhonderd negenennegentig in register Hyp4 in deel 15902 nummer 49 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag voor mij, notaris, verleden;

- dat de comparant sub 1. het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam heeft verzocht om de erfpachtrechten samen te voegen;
- dat op de erfpachtrechten thans van toepassing zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, vastgesteld bij raadsbesluit van achttien augustus negentienhonderd zesenzestig, nummer 407A;
- dat ingevolge het erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten van negenentwintig juni tweeduizend tien (nummer BD2010-002852) de erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd, mits er voorafgaand schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders is verkregen;
- dat tegen de samenvoeging van de erfpachtrechten geen bezwaar bestaat;
- dat er onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring overeenstemming is bereikt om de erfpachtrechten samen te voegen tot één erfpachtrecht per één oktober tweeduizend elf;
- dat de canon van erfpachtrecht 1 éénduizend negenhonderd twintig euro en dertig eurocent (€ 1.920,30) bedraagt;
- dat de canon van erfpachtrecht 2 vierduizend achthonderd zesenzestig euro en zeven eurocent (€ 4.866,07) bedraagt;
- dat de erfpachtaanbieding de dato dertien april tweeduizend elf met num-

mer 2011-5470 door de comparant sub 1. is geaccepteerd op negentien mei tweeduizend elf.

II. OVEREENKOMST

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat partijen overeenstemming hebben bereikt over de samenvoeging van de erfpachtrechten en dat zij die samenvoeging constateren bij deze akte, en zulks ter uitvoering van het besluit van acht juli tweeduizend elf, nummer MB2011-11002, van de Teamleider Bureau Erfpacht Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam namens het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam, van welk besluit een kopie aan deze akte is gehecht, hierbij over te gaan, zulks met ingang van één oktober tweeduizend elf, tot samenvoeging van voormelde erfpachtrechten tot één recht, waarvan de omschrijving komt te luiden als volgt:

het voortdurend recht van erfpacht (hoofdgerechtigdheid behoort toe aan de gemeente Amsterdam) van twee percelen grond gelegen aan de Ellermanstraat te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Ouder-Amstel, sectie A nummers 1127, groot acht are negenennegentig centiare en 1199, groot acht are vijfenzeventig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde een bedrijfspand, bestaande uit een magazijn met garage, kantoren en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Ellermanstraat 23, 1115 RL Amsterdam**.

I. De samenvoeging geschiedt onder de navolgende voorwaarden:

1. de Algemene bepalingen voor "Voortdurende Erfpacht 1966", zoals vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van achttien augustus negentienhonderd zesenzestig nummer 407A en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op negentien april negentienhonderd zevenenzestig in deel 4300 nummer 27, alsmede de bijzondere bepalingen die thans op elk van de erfpachtrechten van toepassing zijn, blijven voorzover mogelijk van toepassing op het nieuw te vormen erfpachtrecht;
2. de bestemming is bedrijfsruimte, waarvan maximaal dertig procent (30%) van het gebouwde vloeroppervlak als kantoorvloer mag worden gereali-

seerd en/of gebruikt, uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering van de op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf;

3. de canon wordt vastgesteld op zesduizend zevenhonderd zesentachtig euro en zevenendertig eurocent (€ 6.786,37) per jaar;
4. de einddatum voor het nieuw te vormen erfpachtrecht zal zijn éénendertig maart tweeduizend vijftien.

II. De halfjaarlijkse termijnen van de canon dienen te worden voldaan vóór of op één april en één oktober van elk jaar.

III. De aanzegging van de nieuwe algemene bepalingen (AB 2000) in verband met de canon herziening einde tijdvak voor het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Ellermanstraat 23 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Ouder-Amstel, sectie A, nummer 1127, kavel oppervlakte achthonderd negenennegentig vierkante meter, die op zeven december tweeduizend tien per brief (met kenmerk 2010016029) heeft plaatsgevonden, geldt in verband met de samenvoeging eveneens voor het ontstane erfpachtrecht na samenvoeging.

IV. Op grond van artikel 3 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 zal de canon voor het eerst worden herzien per één april tweeduizend vijftien, conform de procedure zoals in voormeld artikel is vastgelegd.

V. Het huidige tijdvak zal op éénendertig maart tweeduizend vijftien eindigen, zodat op één april tweeduizend vijftien het volgende tijdvak een aanvang zal nemen met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.

VI. De kosten en rechten vallende op de onderhavige akte en op de inschrijving ervan in gemelde openbare registers worden door de gemeente Amsterdam gedragen. Eventueel verschuldigde belastingen of overige bijkomende kosten zijn voor rekening van de comparant sub 1.

De comparant sub 1. verklaarde voormelde samenvoeging te aanvaarden.

Te dezen wordt nog verwezen naar voormelde akte van levering op negenentwintig juni negentienhonderd negenennegentig voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

De uitgifte in erfpacht voor wat betreft het verkochte sub 1 is geschied door de overschrijving ten voormelde hypotheekkantore op zestien december negentienhonderd negenenzestig in deel 4455 nummer 67.

Vervolgens is bij akte de dato veertien mei negentienhonderd zesennegentig, bij afschrift overgeschreven in deel 13480 nummer 20, de bestemming van het recht van erfpacht en de canon gewijzigd.

In laatstgemelde akte is bepaald:

De comparanten, die ter ene zijde in gemelde hoedanigheid ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam voornoemd, de dato drie april negentienhonderd zes en negentig, nummer MB 9601406, welk besluit aan deze akte zal worden gehecht, verklaarden te zijn overeengekomen als volgt:

1. dat op verzoek van de erfpachter voormelde bestemming wordt gewijzigd in magazijn met garage;

2. dat ingevolge het bepaalde in artikel 6 sub a en b van voormelde Algemene Bepalingen benodigde toestemming van Burgemeester en Wethouders van voornoemde Gemeente Amsterdam is verkregen blijkens voormeld besluit;

3. dat de bestemmingswijziging een economische meerwaarde tengevolge heeft en dat de gemeente derhalve een herziening van de canon heeft bedongen;

enzovoorts.

De uitgifte in erfpacht voor wat betreft het verkochte sub 2, als tijdelijk recht van erfpacht is geschied door de overschrijving ten voormelde hypotheekkantore op vijftien oktober negentienhonderd vijfenzestig in deel 4227 nummer 34.

Vervolgens is bij akte de dato éénentwintig december negentienhonderd tweeënnegentig, bij afschrift ingeschreven in deel 11276 nummer 16, het tijdelijk recht van erfpacht geconverteerd in een voortdurend recht van erfpacht.

In laatstgemelde akte is bepaald:

De comparant verklaarde - die ter ene zijde in gemelde hoedanigheid ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato acht oktober negentienhonderd twee en negentig, nummer 92/350/70, - te zijn overeengekomen als volgt:

Het vorengenoemde tijdelijke erfpachtrecht welk wordt gerekend te zijn ingegaan op een april negentienhonderd vijf en zestig, wordt met ingang van een oktober negentienhonderd twee en negentig geconverteerd in een voortdurend recht van erfpacht en wel -in plaats van de tot die datum op het recht van toepassing zijnde

Algemene Bepaling- met toepasselijk verklaring van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Gemeente van Amsterdam bij zijn besluit van achttien augustus negentienhonderd zes en zestig, nummer 407A, gehecht aan een notariële akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op negentien april negentienhonderd zeven en zestig in deel 4300 nummer 27, verklarende de comparant met die Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

Deze conversie geschiedt voorts met vaststelling van de canon op drieduizend eenhonderdrieënzeventig gulden en achtenveertig centen (f 3.173,48) en met toepasselijkheidsverklaring van de volgende bijzondere bepalingen:

1. het terrein is bestemd om te worden bebouwd met een bedrijfsgebouw met kantoren ten behoeve van de im- en export van consumentenelectronica en mag slechts als zodanig worden gebruikt.

2. op het terrein mag maximaal tweeduizend vijfhonderd vijftig vierkante meter bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd.

3. maximaal dertig procent (30%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gerealiseerd en/of gebruikt; de gestelde canon kan worden verhoogd, indien meer dan dit percentage als zodanig wordt gerealiseerd en/of gebruikt.

4. de erfpachter dient de onbebouwde terreingedeelten van een verharding of beplanting te voorzien en vervolgens als zodanig te onderhouden.

5. geen artikelen mogen direct, met uitschakeling van de detailhandel, aan de consument worden verkocht en/of geleverd.

6. het parkeren, laden en lossen dient indien mogelijk op eigen onbebouwd terrein te geschieden.

7. behoudens het onder 6. bepaalde mag op het terrein geen buitenopslag plaatsvinden.

8. de erfpachter zal het aanleggen, vernieuwen, wijzigen, onderzoeken, onderhouden, herstellen en ontstoppen van huisrioleringen, gelegen in de openbare weg of voor het openbare verkeer toegankelijke weg, doen uitvoeren door de gemeente Amsterdam; de kosten van de vorengenoemde werkzaamheden komen voor rekening van de erfpachter en zullen worden geacht verschuldigd te

zijn terzake van de erfpacht.

9. de kosten van de onder 8, bedoelde werkzaamheden zullen worden berekend overeenkomstig het bepaalde in de verordening diensten openbare weg van de gemeente Amsterdam, zoals deze verordening luidt op het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden aan de riolering.

10. op het terrein, op of tegen het gebouwde mogen geen reclames worden aangebracht, tenzij hiervoor schriftelijke toestemming van de Burgemeester en Wethouders van Amsterdam is verkregen.

11. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of op een april en een oktober van elk jaar.

De comparant ter ene zijde verklaart in gemelde hoedanigheid, dat in het voormelde besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato acht oktober negentienhonderd twee en negentig, nummer 92/350/70, is vastgesteld, dat het onderhavige terrein een bouwblok vormt, waarvan de grenzen worden gevormd door de kadastrale grenzen van het terrein en dat als tijdstip waarop het eerste tijdvak van vijftig jaar, bedoeld in artikel 3 lid 2, van de toepasselijk verklaarde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, zal zijn verlopen, wordt aangenomen eenendertig maart tweeduizendvijftien, zodat op die datum het volgende tijdvak van vijftig jaar een aanvang zal nemen.

Tenslotte verklaarde de de comparant sub 1. dat in gemelde titel van aankomst geen erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen of kwalitatieve verplichtingen staan vermeld.

Overdrachtsbelasting

De comparant sub 1. verklaarde dat de waarde van het nieuwe erfpachtrecht gelijk is aan de gezamenlijke waarde van de twee oude erfpachtrechten, zodat terzake de verkrijging van het nieuwe erfpachtrecht geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is heden verleden te Amsterdam.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk meegedeeld en toegelicht.

De verschenen personen verklaarden geen volledige voorlezing te verlangen, van

de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.
Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris, om veertien uur en veertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend): L.C. Klein

Ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten

(Getekend): L.C. Klein

Ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-08-2011 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60373 nummer 65.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 834221CB1EE122F5DE6905A6AC9F8B5F toebehoort aan Klein Laurina Christina.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

H

AKTE VAN UITGIFTE IN ERFPACHT



ALGEMENE BEPALINGEN VOOR VOORTDURENDE ERFPACHT 2000 VAN GEMEENTE AMSTERDAM

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.

2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Zij treden bouwbloksgewijs in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;

b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

c bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;

d bouwblok: een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;

e canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;

f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 34 van deze Algemene Bepalingen;

g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;

h grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;

i schaduwgrondwaarde: de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

j perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
k tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
l onroerende zaak: de grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het appartementsrecht;
m opstallen: gebouwen, werken en beplantingen;
n openbare registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers;
o uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

Art. 3 Uitgifte in erfpacht

1 De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
2 In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
a de ingangsdatum van de erfpacht;
b de einddatum van het eerste tijdvak;
c de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
d een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
e de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
f de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
g een verwijzing naar de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
h de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
i de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;

j de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;
k een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.

3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

Art. 4 Omschrijving van de leveringsverplichting

1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.

2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.

3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Art. 5 Canon

1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde. De hoogte van dat percentage varieert al naargelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7) of een vaste canon voor tien jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9).

2 De canonpercentages worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

3 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

Art. 6 Betalingen

1 De canon dient op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze te worden voldaan.
2 Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.
3 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.
4 De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.
5 Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.
6 Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.
7 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
8 Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de Gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
   a boete(s) verschuldigd ingevolge art. 29;
   b rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
   c andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
   d de canon casu quo de afkoopsom.

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.

2 Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

3 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:
a
— minus 0,01, waarin voorstelt:
b
de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede 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 en b, 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 artikel is omschreven.

5 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

6 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toe-

gestane huurverhogingen voor het op het perceel 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.

7 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 8 Vaste canon voor tien jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.

2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.

3 Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt de canon opnieuw vastgesteld door de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaats vindt.

4 In afwijking van het gestelde in lid 3 van dit artikel zal, indien er een wijziging van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden die een aanpassing van de canon tot gevolg heeft gehad, niet de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak, maar de aangepaste grondwaarde gehanteerd worden voor het opnieuw vaststellen van de canon.

5 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor tien jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 9 Vaste canon voor 25 jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
3 Na verloop van 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaatsvindt.
4 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan de vaste canon voor 25 jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 10 Vooruitbetaling van de canon

1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.
2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.
4 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.
5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruik-

making van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.

6 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
   - **a** de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   - **b** het bedrag van de canon;
   - **c** de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
   - **d** de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
   - **e** de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

Art. 11 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.

2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.

3 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
   - **a** de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
   - **b** een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
   - **c** de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.

5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.

6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
   a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
   c de bestemming en het toegestane gebruik;
   d de maximaal toegestane bebouwing.

8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.

9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

Art. 12 Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:

a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.

b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van wijziging eveneens bij benadering vast.

2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:

A + ((B - C) x D), waarin voorstelt:

A de op het moment van de herziening geldende canon;

B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;

C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.
4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.

Art. 13 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
a het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
b het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
c het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
d het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 14 Overdracht voor ingebruikneming

1 De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge art. 13, lid 1.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.

2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
- **a** het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
- **b** het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
- **c** handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
- **d** op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.

3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.

4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.

5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 16 Instandhouding van de opstallen

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter in ieder geval het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.

2 Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.

3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.

4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 17 Gedoogplichten

1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.

2 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde en op kosten van de Gemeente casu quo die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen de Gemeente en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door deskundigen.

Art. 18 Lasten en belastingen

1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.

2 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

Art. 19 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Achteruitgang van de onroerende zaak door:

a bodemverontreiniging, of

b een andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak, is voor risico van de erfpachter voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.

Art. 20 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

1 De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:

a bodemverontreiniging of

b een andere oorzaak, voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.

2 Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen.

Art. 21 Overdracht erfpacht

De erfpachter is verplicht, in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in art. 3, lid 2, onder a tot en met h.

Art. 22 Splitsen van de erfpacht

1 De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.

4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

Art. 23 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

1 De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn

verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.

2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

4 De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene

Bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.

5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.

8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

Art. 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter

1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.

2 De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het

tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.

2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.

3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht.

4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 25 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

5 De leden 3 tot en met 8 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 27 Afstand van de erfpacht

1 De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.

2 In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:

a de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;

b de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;

c de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van

de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.

2 Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.

5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 29 Boete

1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

2 Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.

3 Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.

4 Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 30 Herstel door de gemeente

1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

Art. 31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wet-

houders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van art. 31 is van overeenkomstige toepassing.

Art. 33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

1 De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 31 en art. 32 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.

5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Art. 34 Deskundigen

1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2 Indien de Gemeente voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Burgemeester en Wethouders stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.

3 a Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskun-

dige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

b De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.

c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en 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 Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.

d Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.

e Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 24, lid 3, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde onder d, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.

4 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen en de door de Gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.

5 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.

6 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

Art. 35 Hoofdelijke verbondenheid

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de Algemene Bepalingen en

de bijzondere bepalingen, tenzij de canon overeenkomstig art. 22, lid 3, is verdeeld.

2 Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Art. 36 Vertegenwoordiging

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier bedoeld in art. 39, lid 1.

2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.

3 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

Art. 37 Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.

2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

3 De erfpachter zal bij:

a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of

b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met

een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Art. 39 Mededelingen

1 In geval van vestiging of andere overgang van de erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan Burgemeester en Wethouders van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van het door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier A, behorende bij deze bepalingen.

2 De verkrijger legt bij het formulier over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:

a bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;

b bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.

3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

Art. 40 Woonplaatskeuze

1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.

2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.

3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.

4 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Art. 41 Notariële kosten

Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen.
Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Art. 42 Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

Art. 43 Overgangsbepaling

Tot 1 januari 2002 dient in art. 6, lid 2, en art. 7, lid 3, "euro's" gelezen te worden als "guldens".

Art. 44 Citeertitel

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als: Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

FORMULIER A*

Hierbij verklaart _____
notaris te _____

de erfpacht
dat, _____
een onverdeeld gedeelte in de erfpacht
(appartement)
plaatselijk bekend _____
kad. bekend _____
gem. _____, sectie _____ , nr. _____
door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden
de dato _____ voor notaris _____
en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dato _____, in deel _____ , nr ._____,
in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor
notaris _____de dato _____
en ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam
in deel _____, nr ._____,uit krachte van:
_____
_____
(omschrijving titel)

ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dat _____, in deel _____ , nr ._____,
is overgegaan op,
naam _____
adres _____
woonplaats _____

correspondentie/factuuradres (zaakwaarnemer)
naam _____
adres _____
woonplaats _____
bankrekening _____

Amsterdam,

handtekening stempel

_____ _____

* Behoort bij art. 39 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

J

CANONPERCENTAGE AMSTERDAM SCHOOL OF REAL ESTATE

Amsterdam School of Real Estate

datum
16 juli 2012

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

onderwerp
canonpercentages 3e kwartaal

kenmerk
RCPr/Erfp\MvA/Cor/LU/mgk

Geacht bestuur,

Huys Azië
Jollemanhof 5
1019 GW Amsterdam

postadres
Postbus 140
1000 AC Amsterdam

t +[redacted]
f +[redacted]
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 derde kwartaal 2012, volgens de door de Amsterdam School of Real Estate ontwikkelde methode ten behoeve van de Algemene Voorwaarden 2000.

	1 juli 2012
Geïndexeerde canon	1,44
Canonpercentage voor een vaste periode van 10 jaar	1,59
Canonpercentage voor een vaste periode van 25 jaar	1,69

De factuur zal halverwege deze week verstuurd worden.

In vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben verblijven wij,

met vriendelijke groet,
Amsterdam School of Real Estate

drs. 5.1.2e drs. 5.1.2e

Bijlage: - Sheet canonpercentages periode 1 juli 2012 t/m 30 september 2012

Berekening canonpercentage voor de periode 1 juli tot en met 30 september 2012

Uitgangspunten

Afkoop en 25 jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode 9446418)	2,22%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	2,77%
Effectieve discontvoet per half jaar	1,38%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode 10060257)	1,92%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	2,47%
Effectieve discontovoet per half jaar	1,23%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie CPB)	1,50%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	1,82%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	0,91%
Index canon	0,82%
Index canon (per half jaar)	0,41%
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}	46,30%

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

Geïndexeerd jaar 1	3,11%
Tien jaar vast	3,44%
25 jaar vast	3,64%

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

Geïndexeerd jaar 1	1,44%
Tien jaar vast	1,59%
25 jaar vast	1,69%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar 1	€ 0,72
Tien jaar vast	€ 0,80
25 jaar vast	€ 0,84

K

OPMERKINGEN CONCEPTRAPPORT ERFVERPACHTER

Opmerkingen Conceptrapport Erfverpachter

1. De grondwaarde en canonbedragen zoals opgenomen in het concept-taxatierapport (o.a. pagina 5, 8, 25 en 26) komen niet overeen met de grondwaarde en canonbedragen genoemd in bijlage K (berekening). Graag verneem ik van de deskundigen waarom deze waarden in het concept-taxatierapport en de berekening niet met elkaar overeenkomen en wat de door deskundigen vastgestelde grondwaarde en canonbedragen zijn.

   Dit is helaas een kleine fout, waarbij niet de definitieve berekening in het rapport is bijgevoegd. De cijfers in het rapport zijn juist. Dit is gecorrigeerd.

2. Het economisch nut* (eeuwigdurend) van de grond en de locatie heeft u bepaald op € 5.1.2e (marktwaarde inclusief grond). Het aandeel van de grond daarin is circa 17% (€ 5.1.2e / € 5.1.2e . Het economisch nut voor de periode van een jaar heeft u bepaald op € 5.1.2e (netto huuropbrengst). Het economisch nut van de grond heeft u bepaald op € 5.1.2e (indexcanon). Dit is 3,3% van het economisch nut dat gebouwen en grond opleveren. Kunt u het enorme verschil verklaren?

   Zie voor een uiteenzetting van het verband tussen economisch nut en financiële waarde de documenten: "WAARDEBEPALING ERFPACHTRECHT, Advisering over enkele aspecten van het Amsterdamse erfpachtstelsel" (Ankum, prof.dr. L.A. ea, 1992) en "Het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpachtcontracten" (5.1.2e, L.B. en J.P. Traudes, 2003). Op deze documenten is het canonpercentage van de ASRE gebaseerd en deze zijn te vinden op www.vastgoedkennis.nl

   Het berekende rendement voor de grond betreft een reële vergoeding voor het gebruik van de grond en vormt de basis voor de berekening van een reële nieuwe canonvergoeding. Het aldus berekende rendement wordt bepaald op basis van de meest risicovrije voet in Nederland: het rendement op staatsleningen. In dat rendement is opgenomen een inflatieverwachting. Het rendement staatslening ligt momenteel op 2,22% voor 25 jaar, terwijl de verwachte inflatie ligt rond 1,50%. Het vorenstaande impliceert dat de jaarlijkse (aanvangs)vergoeding, zijnde de nieuwe aanvangscanon, voor het gebruik van de grond berekend wordt op € 5.1.2e

3. Wilt u de erfpachtgegevens (canonbetalend of afgekocht recht; indien canonbetalend de hoogte van de canon; toepasselijke algemene bepalingen; einde van het huidig tijdvak) van de gebruikte beleggingsreferenties weergeven indien er sprake is van een erfpachtrecht? Deze gegevens zijn van invloed op de BAR/NAR.

   In het rapport is dit aangepast.

4. Hoe hebt u bij de bepaling van het NAR rekening gehouden met het feit dat de beleggingsreferentie Internetstraat 14 te Amsterdam een canonbetalend recht betreft c.q. niet voor het lopende tijdvak is afgekocht?

   De analyse van de transacties heeft plaatsgevonden op basis van zowel de gerealiseerde netto aanvangsrendementen alsook de gerealiseerde prijzen per m². Het object Internetstraat betreft een object met een hogere huurwaarde dan het onderhavige object en daarnaast betreft dit een object welke in kleinere units opgesplitst is, waardoor de gerealiseerde prijs per m² afwijkt. Dit is in het rapport verduidelijkt.

5. De periode dat de canon van het erfpachtrecht gelegen aan de Zekeringweg 49 te Amsterdam is vooruitbetaald (afkoop) is momenteel aanmerkelijk korter dan 50 jaar, namelijk tot 31 december 2037 (circa 25 jaar). Hoe hebt u bij de bepaling van het NAR rekening gehouden met het feit dat de beleggingsreferentie Zekeringweg 49 te Amsterdam een erfpachtrecht betreft dat tot 31 december 2037 is afgekocht?

   De tekst bij de referentie in het rapport is aangepast.

L

OPMERKINGEN CONCEPTRAPPORT ERFPACHTER

Opmerkingen Conceptrapport Erfpachter

Van: Wil Wortel [mailto:wortel@sabreni.com]
Verzonden: donderdag 13 december 2012 9:59
Aan: Rob van Trappen
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: taxatierapport erfpacht

Geachte heer van Trappen,

Hiermede bevestigen wij het gesprek dat u gisteren met de heer Noach voerde.
Wij gaan accoord met het taxatierapport en kiezen dus voor de (index)canon van 5.1.2e- per jaar.

In de hoop u naar genoegen te hebben ingelicht, verblijven wij,

met vriendelijke groet,

namens 5.1.2e 5.1.2e
Wil Wortel
SABRE NEDERLAND BV
Ellermanstraat 5.1.2e
1099BX Amsterdam
Tel 020- 5.1.2e
fax 020- 5.1.2e

<121221 - Berekening grondwaarde Ellermanstraat 5.1.2e pdf><121221 - Rapport - Duivendrecht, Ellermanstraat 5.1.2e pdf>

M

BEREKENING

Datum	21 augustus 2012	**Canonherziening einde tijdvak**	
Taxateur	Deskundigencommissie	**Adres**	Ellermanstraat 1-2
		Stad	Duivendrecht
		Perceelomvang	1,774 m²
		Ingeschatte bouwperiode	0.75 jaar

1. Marktwaarde

	Oppervlakte		*Huurwaarde*			
Kantoor	765	m² vvo @	€ 125	per m² per jaar	€ 95,625	per jaar
Bedrijfsruimte BG	1,667	m² vvo @	€ 70	per m² per jaar	€ 116,690	per jaar
Bedrijfsruimte 1e	238	m² vvo @	€ 45	per m² per jaar	€ 10,710	per jaar
Totale oppervlakte	2,670	m² vvo				
Bruto huurwaarde per jaar					€ 223,025	per jaar
Netto huurwaarde per jaar					€ 204,625	per jaar

MARKTWAARDE V.O.N.	€	2,728,339
Kosten koper @1%	€	27,013
MARKTWAARDE K.K.	€	2,700,000
NAR v.o.n.		7.50%

2. Bouwkosten

	Bruto vloeroppervlak	2,855						
	Bruto / netto ratio	93.5%						
	Verhuurbaar vloeroppervlak	2,670	m²					
2.01a	Bouwkosten (BVO)	Kantoor	850	m² @	€ 725	per m²	€ 616,250	
2.01b	Bouwkosten (BVO)	Bedrijfsruimte	2,005	m² @	€ 450	per m²	€ 902,250	
2.03	Diversen		0.75%	van de bouwkosten			€ 11,389	
2.04	Projectverzekering		1.00%	van de bouwkosten			€ 15,185	
Subtotaal 2.0								€ 1,545,074

2.1 Adviseurskosten

Deze kosten bestaan uit de kosten voor een architect, bouwkundige, mechanicus, elektricien, het projectmanagement en de kostencontroller etc.

Subtotaal 2.1			10.00%	van de bouwkosten				€ 151,850

2.2 Verhuurkosten

2.21	Makelaarskosten voor verhuur		16.00%	van de huurwaarde			€ 35,684	
2.22	Marketing	€ 11,000		vast tarief			€ 11,000	
2.23	Marketingperiode		0	maanden huur			€ -	
2.24	Leegstandkosten		2.00%	van de huurwaarde	0	maanden	€ -	
Subtotaal 2.2								€ 46,684
Subtotaal 2.0 t/m 2.2								€ 1,743,608

2.3 Financieringskosten bouw

2.31	Verwerkingskosten	0.25%	van de adviseurskosten, verhuurkosten, verkoopkosten	€ 4,359	
2.32	Rente op bouwkosten	6.00%	van de adviseurskosten, verhuurkosten, verkoopkosten	€ 52,308	
Subtotaal 2.3					€ 56,667
Subtotaal 2.0 t/m 2.3					€ 1,800,275

2.4 Ontwikkelaarswinst / -verlies

2.41	Winst	7.50%	van de bouwkosten	€ 135,021	
Subtotaal 2.4					€ 135,021

2.5 Huurderstegemoetkoming / incentive (lump sum)

2.51	Inrichtingsbijdrage en huurkorting	6	maanden huur	€ 110,577	
Subtotaal 2.5					€ 110,577
			TOTALE BOUWKOSTEN		€ 2,045,873

3. Grondwaarde

3.01	Residuele grondwaarde v.o.n.				€ 654,127
3.02	Overdrachtsbelasting @	0.00%	van de netto grondwaarde	€ -	
3.03	Makelaarskosten @	0.80%	van de netto grondwaarde	€ 5,181	
3.04	Notariskosten @	0.20%	van de netto grondwaarde	€ 1,295	
Subtotaal 3.0					€ 6,477-
			RESIDUELE GRONDWAARDE K.K.		€ 647,651
3.05	Renteverlies op grond	6.00%	per jaar gedurende de bouwperiode van	0.75 jaar € 27,694	
3.06	Risico bestemming	0.00%		€ -	
			CONTANTE WAARDE VAN DE GROND		€ 619,957
			NETTO GRONDWAARDE (afgerond)		€ 620,000
			GRONDWAARDE PER M² BRUTO VLOEROPPERVLAKTE		€ 217

4. Erfpachtcanon

Korting grondwaarde	25.00%		€ 154,989	
		GRONDWAARDE T.B.V. CANONBEPALING		€ 464,967

	Canonpercentage		
Jaarlijkse indexering	1.44%	**ERFPACHTCANON - JAARLIJKSE INDEXERING**	€ 6,696
Vaste canon voor tien jaar	1.59%	**ERFPACHTCANON - 10 JAAR VAST**	€ 7,393
Vaste canon voor vijfentwintig jaar	1.69%	**ERFPACHTCANON - 25 JAAR VAST**	€ 7,858