

Taxatierapport
Muziekmakersgebouw
Atlantisplein 1
Amsterdam



In opdracht van:
Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

Uitgevoerd door:
Colliers International
Postbus 75168
1070 AD Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

1. Taxatiewaarden	
1.1. Opdrachtnemer	3
1.2. Opdrachtgever	3
1.3. Getaxeerde onroerende zaak	3
1.4. Opdracht	3
1.5. Bijzonderheden	3
1.6. Getaxeerde waarden	4
2. Protocol en conclusie	
2.1. Werkwijze	5
2.2. In- en uitsluitingen	5
2.3. Geraadpleegde bronnen	5
3. Eigendom	
3.1. Kadastrale gegevens	6
3.2. Zakelijke rechten	6
4. Gebruik	
4.1. Gebruiker	7
4.2. Huurovereenkomsten	7
5. Situering	
5.1. Ligging	8
6. Technische Gegevens	
6.1. Plaatselijke opname	9
6.2. Bouwaard	9
6.3. Installaties	9
6.4. Oppervlakten in huidige staat	10
6.5. Onderhoudstoestand	10
6.6. Opmerkingen	11
7. Ontwikkelingsscenario's	
7.1. Scenario 1: herontwikkeling bestaande opstal.	12
7.2. Scenario 2: sloop en nieuwbouw.	13
8. Milieu aspecten	
8.1. Bodemverontreiniging	14
9. Publiekrechtelijke bepalingen	
9.1. Bestemmingsplan	15

Bijlagen

Bijlage 01: Definities	II
Bijlage 02: Voorwaarden	IV
Bijlage 03: Waardeberekening	VII
Bijlage 04: Foto's	X
Bijlage 05: Situering	XII
Bijlage 06: Kadastrale informatie	XIII
Bijlage 07: Akten	XIV
Bijlage 08: Huurinformatie	XV
Bijlage 09: Milieu-informatie	XVI
Bijlage 10: Publiekrechtelijke informatie	XVII
Bijlage 11: Technische informatie	XVIII

1. Taxatiewaarden

1.1. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Colliers International Consultants B.V.
Adres	Postbus 75168
Postcode	1070 AD
Plaats	Amsterdam
Telefoon	020 - 540 55 60
Email	william.groen@colliers.com

1.2. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost
Contactpersoon	De heer P. van Rossum
Adres	Oranje-Vrijstaatplein 2
Postcode	1090 GV
Plaats	Amsterdam
Telefoon	020 - 253 41 25
Email	p.van.rossum@oost.amsterdam.nl

1.3. Getaxeerde onroerende zaak

Omschrijving	Het recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de Gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de daarop gesitueerde opstallen.
Adres	Atlantisplein 1
Postcode	1090 AD
Plaats	Amsterdam

1.4. Opdracht

- Op 1 oktober 2010 heeft de opdrachtgever de opdracht verstrekt aan opdrachtnemer.
- Deze taxatie zal gebruikt worden voor de beslissing tot aankoop.
- De taxatiepeildatum is vastgesteld op 1 november 2010.
- Bij de taxatieopdracht werden geen instructies door de opdrachtgever verstrekt.
- Bij de opdrachtnemer is de opdracht bekend onder het dossiernummer CO100277.

1.5. Bijzonderheden

Op deze taxatie zijn geen bijzonderheden, zoals speciale, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

1.6. Getaxeerde waarden

scenario 1: herontwikkeling bestaande opstal (exclusief mogelijke extra afkoop canon; zie hfdst 7.1)

Marktwaarde

€ 12.030.000

zegge: TWAALFMILJOENDERTIGDUIZEND EURO

scenario 2: sloop en nieuwbouw (exclusief mogelijke extra afkoop canon; zie hfdst 7.2)

Marktwaarde

€ 7.820.000

zegge: ZEVENMILJOENACHTHONDERDTWINTIGDUIZEND EURO

Aldus naar beste kennis en wetenschap gedaan en namens Colliers International Consultants B.V. op 3 december 2010 ondertekend door:

Drs. W. Groen RMT 07.107.335

Mr. H.C. van Wamel MRICS RT (BV01.20.502.5.0658)

2. Protocol en conclusie

2.1. Werkwijze

Voorafgaande aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. Nadat de uitgangspunten zijn vastgesteld zijn de taxateurs van Colliers International tot uitvoering overgegaan.

De taxatie is verricht volgens de gecombineerde BAR-NAR / DCF methode in combinatie met de residuele methode. De betreffende berekening is opgenomen in dit rapport. Bij de definitieve waardevaststelling is rekening gehouden met de uitgangspunten van: International Valuation Standards (IVS) en of de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Taxatie standaarden ("Redbook").

2.2. In- en uitsluitingen

Tenzij uitdrukkelijk hieronder anders vermeld zijn de definities van bijlage 1 en de voorwaarden van bijlage 2 van dit taxatierapport van toepassing.

2.3. Geraadpleegde bronnen

Eigendom	
Eigendomsbewijs	<i>ja</i>
Kadastrale gegevens	<i>ja</i>
Splitsingsakte	<i>n.v.t.</i>
Gebruiker	
Huurderslijst	<i>neen</i>
Huurdersafspraken	<i>neen</i>
Technische gegevens	
Plattegronden	<i>ja</i>
Garantiebewijzen	<i>neen</i>
Inspectie rapporten installaties	<i>neen</i>
Meerjaren onderhoudsraming	<i>neen</i>
Meetcertificaat (NEN 2580)	<i>neen</i>
Milieu aspecten	
Asbest certificaat	<i>neen</i>
Bodemonderzoek	<i>ja</i>
Certificaat van bodemsanering	<i>neen</i>
Gemeentelijke informatie	<i>ja</i>
Publiekrechtelijke bepalingen	
Bestemmingsplan- en bepalingen	<i>ja</i>
Bouwvergunning	<i>neen</i>
Bouwvoorschriften	<i>neen</i>
Milieueffect rapportage	<i>neen</i>
Vaste lasten	
Onroerende zaak belasting	<i>neen</i>
Rioolrechten	<i>neen</i>
Waterschapbelasting	<i>neen</i>
Erfpachtcanon	<i>neen</i>
WOZ-waarde	<i>neen</i>

3. Eigendom

3.1. Kadastrale gegevens

Volgens het uittreksel, verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en openbare registers is het perceel kadastraal bekend onder (zie ook bijlage):

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	ha.	are	ca.
Atlantisplein 1, Amsterdam	Amsterdam W	W	8498	00	30	56
Derhalve groot				00	30	56

3.2. Zakelijke rechten

Het hierboven genoemde object staat op 17 november 2010 geregistreerd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op naam van Stichting Orfeos Studio, gevestigd te Amsterdam.

Het recht van erfpacht is uitgegeven door de Gemeente Amsterdam.

Met betrekking tot de erfpachtvoorwaarden wordt verwezen naar bijgevoegde erfpachtovereenkomst. De volgende belangrijke kenmerken zijn van toepassing op de erfpachtovereenkomst:

datum uitgifte	<i>16 augustus 2007</i>
duur erfpacht	<i>het betreft voortdurende erfpacht</i>
einddatum	<i>het betreft voortdurende erfpacht</i>
canon	<i>n.v.t.</i>
afkoop van canon tot	<i>15 augustus 2057</i>
canon aanpassing	<i>voor het eerst per 15 augustus 2007; eerder bij mogelijke functiewijziging.</i>
eindwaarde vergoeding	<i>Ja, de gemeente vergoed de waarde van de opstallen</i>
privaatrechtelijke bestemming	<i>niet bekend</i>
bijzondere bepaling	<i>geen bijzonderheden bekend geworden</i>
algemene voorwaarden	<i>algemene bepalingen van voortdurende erfpacht 2000</i>

In het kadastraal bericht zijn geen bijzondere aanduidingen opgenomen betreffende het onderhavige perceel.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden/bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende akte van levering, verleden voor notaris M.R. Meijer, te Amsterdam, op 7 september 2007. Een kopie van deze akte(s) wordt als bijlage gevoegd bij deze taxatie.

De taxateurs hebben de laatste eigendomsakte(s), zoals in de bijlage toegevoegd, onderzocht en in de waardering betrokken. Voorzover visueel waarneembaar voor de taxateurs, en volgens de verklaring van de eigenaar zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden.

De taxateurs hebben geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

4. Gebruik

4.1. Gebruiker

Het object is ten tijde van de taxatie in gebruik bij Stichting Orfeos Studio, als muziekmakerscentrum.

4.2. Huurovereenkomsten

Het object is in gebruik bij eigenaar die ruimtes deelgewijs verhuurd. Wij hebben geen inzage gehad in de huurinkomsten. Volgens opgave van de heer P.A. de Jong wordt het merendeel van de ruimtes op flexibele basis verhuurd. Daarbij is het mogelijk op korte termijn voor een bepaald aantal uren een ruimte te reserveren. Slechts een beperkt deel van de ruimtes zijn voor langere tijd verhuurd. Daarbij moet gedacht worden aan een huurperiode van 12 maanden.

5. Situering

5.1. Ligging

algemeen	<i>Het object is gelegen in Stadsdeel Oost van de gemeente Amsterdam. Het gebouw wordt aan de noordzijde begrensd door de Polderweg, aan de oostzijde door de Arcadia, ten zuiden door de Waldenlaan en ten westen door Utopia.</i>
belendingen	<i>Ten noorden van het gebouw is een woonwijk gelegen. Direct ten oosten ligt een sporthal. Het nieuwe stadsdeelhokantoor van stadsdeel oost ligt direct ten zuiden van het object. Ten westen wordt gewerkt aan het nieuwe winkelcentrum Oostpoort. Deze locatie vormt momenteel een bouwput. Naar verwachting zal het multifunctionele woon-winkel complex rond 2014 worden opgeleverd.</i>
stands aanduiding	<i>Redelijk tot goed. De volle potentie van de ligging zal worden benut bij het gereedkomen van het nieuwe winkelgebied Oostpoort. Tot die tijd zal het object enige hinder van de bouw ondervinden.</i>
Bereikbaarheid	
- per personenauto	<i>Redelijk tot goed</i>
- per openbaar vervoer	<i>Goed; het object is bereikbaar met de bus, tram en de trein (Station Amsterdam Muiderpoort)</i>
- van vrachtvervoer	<i>Redelijk tot goed</i>
Parkeergelegenheid	
- op eigen terrein	<i>Niet van toepassing; er zijn geen parkeervoorzieningen gelegen op eigen terrein.</i>
- op de openbare weg	<i>Matig tot redelijk; hoge parkeerdruk. Bij het gereedkomen van WC Oostpoort zal er gebruik kunnen worden gemaakt van parkeervoorzieningen binnen deze nieuwbouwontwikkeling.</i>
- in de omgeving	<i>Redelijk.</i>

6. Technische Gegevens

6.1. Plaatselijke opname

- De plaatselijke opname van het getaxeerde vastgoed vond plaats op:
donderdag 21 oktober 2010 omstreeks 12:30 uur
- Bij de plaatselijke opname waren aanwezig namens Colliers International:
drs. W. Groen RMT

6.2. Bouwaard

bouwjaar	2010
gebouwd als	muziekmakerscentrum
renovaties	niet toegepast
fundering	op beton palen
kelders	aanwezig
constructie	gecombineerde staal- en betonskeletbouw
gevels	kunststof panelen
vloerconstructie	stenen vloerconstructie
kapconstructie	stalen dakconstructie
bedrijfsdeuren	aanwezig
thermische isolatie	
• dak	aanwezig
• gevel	aanwezig
• beglazing	aanwezig
• vloeren	aanwezig
pui en kozijnen	aluminium kozijnen
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en de ouderdom van het object, uitstekend.
bijgebouwen	niet aanwezig

6.3. Installaties

luchtbehandeling	
• verwarming distributie	aanwezig hete lucht
• warmtebron	aanwezig (wko-installatie)
• koelinstallatie	aanwezig (wko-installatie)
• mechanische ventilatie	aanwezig
water	
• warmwatervoorziening	aanwezig
• hydrofoorinstallatie	aanwezig
transportinstallatie	
• liftinstallatie	aanwezig
• roltrappen	niet aanwezig
• dokshelters	niet aanwezig
elektra-installatie	
• no-break installatie	aanwezig
• noodverlichting	aanwezig
• krachtstroom	aanwezig
• trafo	aanwezig
• buitenverlichting	aanwezig
• verdeelkast	aanwezig
brandpreventieve middelen	
• brandmeldcentrale	aanwezig

• ontruimingsalarm	<i>aanwezig</i>
• handblussers	<i>aanwezig</i>
• brandhaspels	<i>aanwezig</i>
• sprinklerinstallatie	<i>niet aanwezig</i>
• droge stijgleidingen	<i>niet waargenomen</i>
• rookmelders	<i>aanwezig</i>
• bliksembeveiliging	<i>aanwezig</i>
intercom	<i>aanwezig</i>
zonwering	<i>niet aanwezig</i>
inbraakbeveiliging	<i>aanwezig</i>
datakabeling	<i>aanwezig</i>
gevelreinigingsinstallatie	<i>niet aanwezig</i>
elektrische deuren	<i>aanwezig</i>

6.4. Oppervlakten in huidige staat

Bouwlaag	Functionele omschrijving	Netto binnenruimtes		
kelder	<i>muziekoefenruimtes</i>	circa	2.390	m ²
begane grond	<i>entree, horeca, muziek oefenruimtes</i>	circa	2.130	m ²
1 ^e verdieping	<i>horeca, muziekoefenruimtes</i>	circa	1.850	m ²
tussenverdieping	<i>muziekoefenruimtes</i>	circa	730	m ²
2 ^e verdieping	<i>muziekoefenruimtes</i>	circa	1.340	m ²
Totaal		circa	8.440	m²

De bovenstaande oppervlakten zijn bepaald op basis van een door de opdrachtgever verstrekte plattegrondtekening.

6.5. Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Het pand verkeert in het algemeen in een uitstekende staat van onderhoud. De onderhoudsindicatie van de bouwonderdelen is als volgt:

Bouwonderdeel	Beoordeling	Opmerking
dakconstructie	<i>uitstekend</i>	
dakbedekking	<i>uitstekend</i>	
gevels	<i>uitstekend</i>	
kozijnen	<i>uitstekend</i>	
schilderwerk binnen	<i>uitstekend</i>	
schilderwerk buiten	<i>uitstekend</i>	
vloeren	<i>uitstekend</i>	
plafonds	<i>uitstekend</i>	
afwerking	<i>goed</i>	
verwarming	<i>uitstekend</i>	
luchtbehandeling	<i>uitstekend</i>	
liftinstallatie	<i>uitstekend</i>	
elektra-installatie	<i>uitstekend</i>	
overige installaties	<i>uitstekend</i>	
interne bouwkundige voorzieningen	<i>uitstekend</i>	

6.6. Opmerkingen

Diverse ruimtes in het object zijn door geldgebrek nog niet afgewerkt en/of operationeel. Dit zijn met name de geluidsstudio's op de derde verdieping. Hierdoor is het object momenteel niet optimaal te exploiteren.

7. Ontwikkelingsscenario's

Bij de bepaling van een marktwaarde wordt uitgegaan van een scenario dat de hoogst mogelijke waarde vertegenwoordigt. Het dient te passen binnen de bestaande publiekrechtelijke kaders of het moet aannemelijk zijn dat het bestemmingsplan aangepast kan worden aan de nieuwe functie. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor als belendende gebouwen/gebieden overeenkomsten vertonen met de nieuwe functie.

In eerste instantie is gekeken tot welke marktwaarde het huidige gebruik/functie als muziekmakerscentrum zou leiden. Normaliter zal de waarde, in simpele vorm, berekend worden op basis van een kapitalisatie van de huurwaarde. De huurwaarde is de markthuurl die onder normale omstandigheden door iedere willekeurige partij voor onderhavig object betaald zal worden. De huurwaarde wordt bepaald op basis van transacties in de markt.

Een andere mogelijkheid is de waarde te bepalen middels een exploitatiemodel. Daarbij wordt gekeken naar mogelijke opbrengsten/ kasstroom die het gebouw kan genereren (zaalverhuur, horeca e.d.) en de kosten die hiermee gemoeid gaan.

Het probleem dat zich bij het muziekmakerscentrum voordoet is dat het object een uniek gebruik kent waar geen betrouwbare vergelijkingscijfers voor voorhanden zijn. Er hebben zich geen vergelijkbare transacties voorgedaan noch worden er soortgelijke objecten geëxploiteerd laat staan dat daar cijfers van openbaar zijn.

Door dit gebrek aan informatie zijn wij genooddaakt een andere invalshoek te hanteren. Dit heeft geleid tot de onderstaande scenario's.

7.1. Scenario 1: herontwikkeling bestaande opstal.

In scenario 1 wordt uitgegaan van de gedeeltelijke herontwikkeling van het gebouw. Daarbij blijven de bestaande kantoren, de winkel en de horecavestiging gehandhaafd en worden de muziek oefenruimtes herontwikkeld tot kantoren. De oefenruimtes in de kelder worden benut als archief ruimtes ten behoeve van de kantoren alsmede opslagruimtes voor de winkels en de horecagelegenheid.

Om het bestaande atrium in de kern van het gebouw zo optimaal mogelijk te benutten is de aannahme gehanteerd dat de vides op de tweede en derde verdieping worden dichtgezet met een vloer; dit leidt tot extra verhuurbaar vloeroppervlak. De bestaande vide die vanaf de entree tot het dak loopt blijft gehandhaafd; op deze wijze kunnen de kantoren in de kern worden voorzien van voldoende lichtinval.

Op basis van het bovenstaande scenario ontstaat er een object met bij benadering de volgende oppervlaktes:

tabel 7.1: indicatie bouwprogramma scenario 1 (afgeronde oppervlaktes in m²):

ligging/functie	winkels	kantoren	bergingen	horeca
kelder			2.900	
begane grond	2.400			250
1e verdieping		2.000		350
2e verdieping		2.100		
3e verdieping		1.400		
totaal	2.400	5.500	2.900	600

Het bovenstaande scenario leidt tot een residuele waarde van € 12.030.000,--.

Bij deze berekening is geen rekening gehouden met een extra afkoopsom voor de erfpacht door functiewijziging. De marktwaarde en dus ook de grondwaarde van winkels en kantoren is hoger dan die van maatschappelijke voorzieningen dat tot een hogere vergoeding voor het gebruik van de grond (erfpacht) zal leiden. Wij hebben het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente coulant met deze functiewijziging om zal gaan.

Voor een uitgebreide uiteenzetting van het scenario wordt verwezen naar de bijlage.

7.2. Scenario 2: sloop en nieuwbouw.

In het tweede scenario wordt uitgegaan van de sloop van het huidige gebouw en de oprichting van een nieuw en courant gebouw bestaande uit een parkeergarage in de kelder, winkels op de begane grond en kantoren op de verdiepingen. Het bouwvolume is gebaseerd op de huidige opstal.

tabel 7.2: indicatie bouwprogramma scenario 2 (afgeronde oppervlaktes in m²):

ligging/functie	garage	kantoren	bergingen	winkels
kelder	60 p.p.		500	
begane grond				2.100
1e verdieping		2.100		
2e verdieping		2.100		
3e verdieping		2.100		
totaal	60 st.	6.300	500	2.100

Het bovenstaande scenario leidt tot een residuele waarde van € 7.820.000,--.

In deze berekening is geen rekening gehouden met een mogelijke extra erfpachtafkoopsom ten gevolge van een hogere grondwaarde.

Voor een uitgebreide uiteenzetting van het scenario wordt verwezen naar de bijlage.

8. Milieu aspecten

8.1. Bodemverontreiniging

Het eigendomsbewijs vermeldt dat de gemeente de bodemverontreiniging tot een diepte van 6 meter onder NAP verwijderd. De sanering heeft onderdeel uitgemaakt van het gehele terrein van de voormalige Oostergasfabriek.

Onder een aantal voorwaarden en gebruiksbeperkingen in milieuhygiënische zin is de locatie geschikt voor het huidige gebruik.

Bij de waardering is het uitgangspunt gehanteerd dat de bodem geschikt zal zijn voor het aangepaste gebruik en dat er geen extra saneringswerkzaamheden plaats hoeven te vinden.

9. Publiekrechtelijke bepalingen

9.1. Bestemmingsplan

Bij de waardering is het uitgangspunt gehanteerd dat het bestemmingsplan ruimte biedt aan het vernieuwde gebruik c.q. de nieuwe functie.

Bijlagen

Bijlage 01: Definities

1.1. Definitie van de waardebegrippen

1.1.1. Volgens de International Valuation Standards

Marktwaaarde (Market Value) is het verwachte bedrag dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak tussen een willige verkoper en een willige koper die op gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen.

Markthuurwaarde (Market Rent) is de te verwachten huurprijs die op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak, of een gedeelte van een onroerende zaak, tussen een willige verhuurder en een willige huurder die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen en wordt uitgegaan van gebruikelijke huurcondities.

Bestaand-gebruikswaarde (Value in use) is het te verwachten bedrag dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak, uitgaande van continuering van het bestaande gebruik, maar veronderstellend dat de onroerende zaak vrij van huur en gebruik wordt aangeboden, tussen een willige verkoper en een willige koper die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen.

Bedrijfswaarde (enterprise value) is het te verwachten bruto bedrag dat, zonder rekening te houden met waardevermindering en afschrijving, op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een bedrijf tussen een willige verkoper en een willige koper die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen.

Intrinsieke waarde (equity value) is het verwachte bruto bedrag, zonder rekening te houden met waardevermindering en afschrijving, maar uitgaande van alle activa en schulden die van toepassing zijn op het aandelenkapitaal, dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een bedrijf tussen een willige verkoper en een willige koper die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen.

De hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value) is de waarde van een vastgoedobject die is vastgesteld door een taxateur op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige verhandelbaarheid van de onroerende zaak, rekening houdend met duurzame lange termijn aspecten van de onroerende zaak, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dat ogenblik van het vastgoedobject wordt gemaakt en eventuele andere doeleinden waarvoor het geschikt is en waarbij speculatieve factoren niet in de hypotheekwaarde verrekend mogen worden.

1.1.2. Traditionele Nederlandse waardebegrippen

Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat is de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat (overeenkomstig hetgeen beschreven staat in de bij dit taxatierapport behorende waardeberekening) en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed, waarbij de verschuldigde overdrachts- en / of omzetbelasting alsmede de notariskosten voor rekening van koper komen.

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting alsmede de notariskosten voor rekening van koper komen.

Executiewaarde is het verwachte bedrag dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen bij een gedwongen openbare verkoop voor een vastgoedobject tussen een onwillige verkoper en een willige koper, na een behoorlijke marketing en waarbij de koper met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelt.

Onder de **Vervangingswaarde (actuele waarde)** wordt verstaan het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.

Onder **Bedrijfswaarde (actuele waarde)** wordt verstaan de waarde, ten tijde van de waardering, van het aan een goed of samenstel van goederen toe te rekenen deel van de netto-omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het

bedrijf waartoe het dient of is bestemd.

Onder de **Opbrengstwaarde (actuele waarde)** wordt verstaan het bedrag waartegen een goed bestens kan worden verkocht, onder aftrek van de nog te maken kosten.

1.2. Overige definities

1. Met de hierna in dit rapport gebruikte termen: uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht en niet waargenomen, wordt het volgende bedoeld:

uitstekend	zo goed als nieuw
goed	op peil
redelijk	niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
matig	onderhoud op korte termijn noodzakelijk
slecht	achterstallig onderhoud
niet waargenomen	bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig

2. De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G en in kleuren. Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inijkingtabellen voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor woningen

Energieklasse	Grenswaarden energie-index (EI) energieprestatie woningen
A++	<i>Kleiner of gelijk aan 0,50</i>
A+	<i>0,51 – 0,70</i>
A	<i>0,71 – 1,05</i>
B	<i>1,06 – 1,30</i>
C	<i>1,31 – 1,60</i>
D	<i>1,61 – 2,00</i>
E	<i>2,01 – 2,40</i>
F	<i>2,41 – 2,90</i>
G	<i>Groter dan 2,90</i>

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

Energieklasse	Grenswaarden energie-index (EI) energieprestatie utiliteitsgebouwen
A++	<i>Kleiner of gelijk aan 0,50</i>
A+	<i>0,51 – 0,70</i>
A	<i>0,71 – 1,05</i>
B	<i>1,06 – 1,15</i>
C	<i>1,16 – 1,30</i>
D	<i>1,31 – 1,45</i>
E	<i>1,46 – 1,60</i>
F	<i>1,61 – 1,75</i>
G	<i>Groter dan 1,75</i>

Bijlage 02: Voorwaarden

2.1. Objectgebonden clauses

2.1.1 Bouwkundige en technische staat

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, het type gebruik en de (multi-)functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.
6. Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die zijn opgetreden tussen inspectie/ opname en de peildatum of tussen de peildatum en datum taxatierapport.
7. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
8. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen". In de bijlage is een verkorte tekst van de normtekst opgenomen.

2.1.2 Milieu

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voorzover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van dit artikel onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

2.1.3 Eigendom

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken, tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voorzover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de verlies- en winstrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen

die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.

5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.6 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

2.1.4 Voordelen

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

1. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
2. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.
3. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het terzake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid is geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van de getaxeerde onroerende zaak c.q. zaken beïnvloeden. Wanneer er, in tegenstelling tot het bovenstaande, wel informatie is ingewonnen is deze veelal mondeling verkregen, hetgeen de betrouwbaarheid aantast.

2.1.5 Fiscale wetgeving

1. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
2. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

2.1.6 Huurrecht

1. In het geval van woningen hebben wij voorzover mogelijk de maximaal redelijke huur berekend op grond van het "Woningwaarderingstelsel". Wij hebben geen consequentie getrokken uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.
2. In het geval van zogenoemde 7: 290 BW bedrijfsruimte hebben wij een indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7: 303 BW. De in artikel 7: 303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoelde huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
3. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
4. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
5. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
6. Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat er geen achterstand in huur- of andere betalingsverplichtingen zijn.
7. Bij de waardering zijn we er vanuit gegaan dat de eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
8. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gebleven.

2.1.7 Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

2.1.8 Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

2.2. Algemene clausules

2.2.1 Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.
2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

2.2.2 Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden veeleenvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Colliers International.

2.2.3 Overeenstemming met IVS, RICS en NVM

1. Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2006) van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing;
2. Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2007 (8th edition) gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2007) en of de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie standaarden ("Redbook"), laatste uitgave, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.).

2.2.4 Onafhankelijkheidsverklaring taxateur

1. Opdrachtnemer verklaart dat zij en aan haar gelieerde vennootschappen en haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstrengeling.
2. Opdrachtnemer en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien opdrachtnemer regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 5% van de geconsolideerde jaaromzet van opdrachtnemer.
3. De waardering van de onroerende zaken is in alle gevallen uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door de Stichting VastgoedCert te Rotterdam.
4. Wij bevestigen dat er geen belangenverstrengeling bestaat ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever(s).

Bijlage 03: Waardeberekening

Verklaring van de waardeberekening

Waarderingsmethoden

In het rekenmodel kunnen een of twee berekeningsmethode(n) zijn toegepast: de huurwaarde kapitalisatiemethode en/of de DCF berekening. Hierna zullen de twee methodieken nader worden toegelicht.

Huurwaarde kapitalisatiemethode commerciële objecten

Hierbij wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar en per parkeerplaats vastgesteld, rekeninghoudende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingniveau en de ligging.

Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht zoals:

- onroerende zaak belasting;
- opstalverzekering;
- assurantiebelasting;
- rioolrecht;
- waterschapslasten;
- overige uitgaven;
- erfpachtcanon;
- mutatieleegstand;
- structurele leegstand;
- objectbeheer;
- verhuurcourtage;
- promotie / marketing;
- instandhoudingsonderhoud;
- servicekosten eigenaar;
- oninbare huren;
- overige uitgaven;
- niet verrekenbare BTW.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen.

Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam zoals:

- a) contante waarde hogere / lagere huuropbrengst;
- b) contante waarde aanvangsleegstand;
- c) contante waarde van de verhuur- / promotiekosten aanvangsleegstand;
- d) contante waarde van de servicekosten bij aanvangsleegstand;
- e) contante waarde erfpachteffecten;
- f) contante waarde achterstallig onderhoud;
- g) contante waarde toekomstige renovatie;
- h) contante waarde BTW-nadeel onbelaste verhuur.

Ad. a. Het verschil tussen de markthuurwaarde en de feitelijk betaalde huur is contant gemaakt voor de lopende contractperiode.

Ad. b. De aanvangsleegstand is contant gemaakt en opgenomen als correctie. Deze aanvangsleegstand is opgebouwd uit een gemiddelde aanvangsleegstand en er is rekening gehouden met incentives in de vorm van een bepaald aantal maanden huurvrije periode en/of de effectieve markthuurwaarde. Voor het gehanteerde aantal maanden verwijzen wij naar het bij deze waardering behorende rekenmodel.

Ad. e. Bij de bepaling van de contante waarde van het erfpachteffect zijn de lopende erfpachtcanons tot de datum van herziening in ogenschouw genomen, alsmede de contante waarde van de te verwachten afkoopsom voor een duur van 50 jaar per expiratedatum van de lopende afkoopperiode.

De onder a. tot en met h. genoemde kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaarde vrij op naam is verkregen.

Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Huurwaarde kapitalisatiemethode woningcomplexen

Hierbij wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar c.q. per woning en per parkeerplaats vastgesteld, rekeninghoudende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingniveau en de ligging.

Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht zoals:

- onroerende zaak belasting;
- opstalverzekering;
- assurantiebelasting;
- rioolrecht;
- waterschapslasten;
- overige uitgaven;
- erfpachtcanon;
- mutatieleegstand;
- structurele leegstand;
- objectbeheer;
- verhuurcourtage;
- promotie / marketing;
- instandhoudingsonderhoud;
- servicekosten eigenaar;
- oninbare huren;
- overige uitgaven;
- niet verrekenbare BTW.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen.

Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam zoals:

- a) contante waarde hogere / lagere huuropbrengst;
- b) contante waarde van de verhuur- / promotiekosten aanvangsleegstand;
- c) contante waarde van de servicekosten bij aanvangsleegstand;
- d) contante waarde erfpachteffecten;
- e) contante waarde achterstallig onderhoud;
- f) contante waarde toekomstige renovatie;
- g) contante waarde BTW-nadeel onbelaste verhuur.

Ad. d. Bij de bepaling van de contante waarde van het erfpachteffect zijn de lopende erfpachtcanons tot de datum van herziening in ogenschouw genomen, alsmede de contante waarde van de te verwachten afkoopsom voor een duur van 50 jaar per expiratedatum van de lopende afkoopperiode.

De onder a. tot en met g. genoemde kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaarde vrij op naam is verkregen.

Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

DCF berekening

Bij de DCF berekening wordt uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwperiode van 10 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderiving,

eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode van 10 jaar wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met door de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast. Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateur sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatie verwachting wordt voorspeld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 11 en een te verwachten nettorendement begin jaar 11 (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag.

Wanneer de DCF berekening op deze wijze wordt uitgevoerd, resulteert hieruit een IRR over de DCF periode van 10 jaar.

De berekende marktwaarde is dus zowel gebaseerd op de huurwaarde kapitalisatiemethode, als op een DCF berekening.

Bijlage 04: Foto's

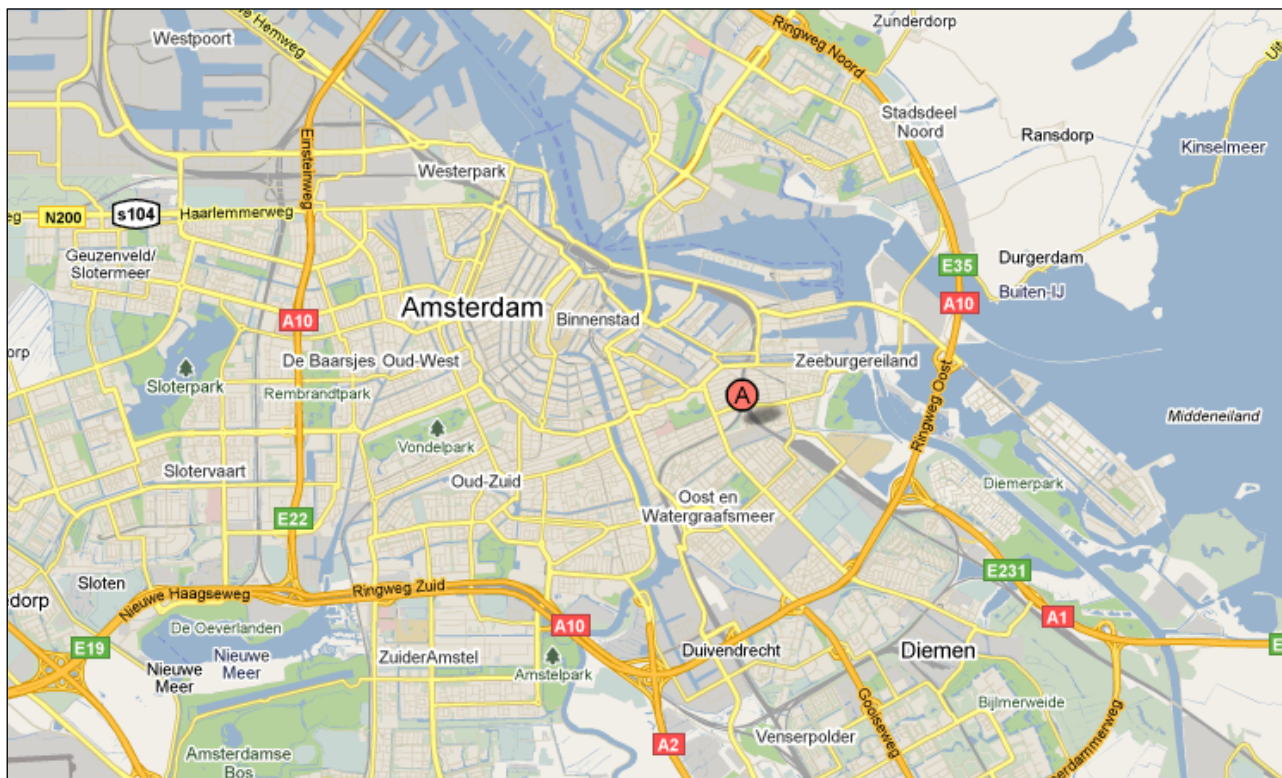
Exterieur





Bijlage 05: Situering

Amsterdam



Bron: GoogleMaps

▲ Atlantisplein 1

Bijlage 06: Kadastrale informatie

Bijlage 07: Akten

Bijlage 08: Huurinformatie

Bijlage 09: Milieu-informatie

Bijlage 10: Publiekrechtelijke informatie

Bijlage 11: Technische informatie

NEN 2580 – Normtekst (samenvatting)

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzings de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte worden de volgende soorten ruimten niet meegerekend:

- een buitenruimte;
- een ruimte voor verticaal verkeer, behoudens in een woning of logiesverblijf;
- een voorziening voor verticaal verkeer, voor zover de verticale projectie daarvan op het horizontale vlak groter is dan 2,5 m²;
- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties of zelfstandige onderdelen ervan, voor zover de vloeroppervlakte daarvan groter is dan 0,5 m²;
- een ruimte die dient als buitenberging of stallingsruimte;

Verder worden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d., waarvan de vloeroppervlakte kleiner is dan 2,5 m²;
- een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²;
- een dragende binnenwand;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondoppervlak daarvan groter is dan 0,5 m²;
- de oppervlakte van een al dan niet toegankelijke leidingschacht;

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondoppervlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het vorenstaande geldt het volgende:

- als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m². Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing of een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².