DTZ Zadelhoff

Stadsdeel West
T.a.v. de heer B. Kapteijn
Gevleweg 116
1013 AJ AMSTERDAM

Betreft Tramremise De Hallen	**Onze referentie** Nbl/Aar/A7239	**Datum** 8 februari 2012
Telefoon 020 5 711 414	**Contactpersoon** Niels.C. Bloem	**E-mail** nbloem@dtz.nl

Geachte heer Kapteijn,

De herontwikkeling van het project 'de Hallen' is in volle gang. Het ontwerp bestemmingsplan 'De Hallen – Tramremise' heeft ter inzage gelegen waarbij meerdere zienswijzen zijn binnengekomen. In deze zienswijzen is onder andere in twijfel getrokken of er wel vraag is naar de mogelijk gemaakte functie Kantoren.

U heeft ons verzocht om een nadere onderbouwing te leveren of er voldoende vraag vanuit de markt te verwachten is om binnen de formele planperiode van 10 jaar voor de functie kantoren en de functie kantoorruimte als onderdeel van een andersoortig, bijvoorbeeld creatief, bedrijf binnen dit (bestemmings)plan invulling te geven.

De kantorenmarkt in Nederland
Van de totale voorraad kantoorruimte in Nederland van ruim 48 miljoen m² is nu ruim 41 miljoen m² in gebruik. In totaal staat 7,6 miljoen m² in aanbod. Veel van dit aanbod staat inmiddels al zo lang leeg, dat we ons kunnen afvragen of er überhaupt nog kandidaat-huurders voor te vinden zijn. De verschillen per regio zijn groot. In een aantal gebieden neemt de leegstand nog steeds toe, terwijl aan de andere kant in sommige steden sprake is van binnenstadsschaarste.

Interessant is de vraag welke gebouwen en locaties het minst gevoelig zijn voor de afname van de vraag en nog wel op gebruikers kunnen rekenen. Eerder was een tweedeling zichtbaar. Aan de ene kant gebouwen op goede locaties dicht bij stations en voorzieningen (winkels, horeca, wonen) waarbij we zelfs kunnen spreken van binnenstadsschaarste. Aan de andere kant gebouwen op locaties aan de randen

Apollolaan 150 - 1077 BG Amsterdam, Postbus 74030 - 1070 BA Amsterdam www.dtz.nl

Amsterdam Arnhem Breda Den Haag Eindhoven Enschede Groningen 's-Hertogenbosch Hoofddorp Rotterdam Utrecht Zwolle.

van steden en daarbuiten, waarbij sprake is van een groeiend aanbod dat structureel leeg staat. Los van de aantrekkelijkheid van de locatie en het object zelf, kijken we nu ook naar de periode dat een object wordt aangeboden op de markt. De verhuurkans voor een object dat drie jaar of langer wordt aangeboden is significant kleiner dan objecten die korter op de markt zijn. Op basis hiervan heeft DTZ Zadelhoff het totale aanbod verdeeld in drie categorieën: kansrijk, kanshebbend en kansarm. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de kenmerken van deze categorieën. Daarnaast is een overzicht opgenomen met de kenmerken van succes die bepalend zijn voor de langdurige verhuurkansen van kantoorruimten.

De kantorenmarkt in Amsterdam
Het aanbod in de regio Amsterdam (Amsterdam, Amstelveen en Diemen) bedraagt ultimo 2011 circa 1,32 miljoen m² en is daarmee sinds eind 2010 3,1% gedaald. De opname ultimo 2011 bedraagt circa 225.000 m² en dit is een toename van 8,7% ten opzichte van ultimo 2010. In 2010 was er ook sprake van een lichte stijging (7,7%) ten opzichte van het voorgaande jaar.

Het leegstandspercentage is ultimo 2011 17,4% en is daarmee ten opzicht van dezelfde periode vorig jaar afgenomen met 1,1%. De huurprijzen zijn ultimo 2011 ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van eind 2010, met gemiddeld EUR 200,- per m² per jaar. Regionaal zijn er echter grote verschillen te constateren. Het Centrum en de Zuidas presteren goed, terwijl delen van Zuidoost, Amsterdam West en Diemen slecht presteren. De huurprijzen worden in veel gevallen kunstmatig hoog gehouden door beleggers, maar staan onder druk. De incentives in de vorm van huurvrije perioden en/of inrichtingsbijdragen blijven toenemen.

Het plan
In het ontwerp bestemmingsplan 'De Hallen – Tramremise' zijn binnen de bestemming 'gemengd 1' diverse invullingen toegestaan waaronder bedrijven en kantoorruimte. Binnen de bestemming bedrijven zijn tevens creatieve bedrijvigheid toegestaan. Aan de functie bedrijven is geen maximaal metrage gekoppeld. Voor de functie kantoor geldt een maximaal b.v.o. (bruto vloeroppervlak) van 2.000 m² in totaal.

Markt voor de functies bedrijven en kantoren
Als wij ervan uit gaan dat naast een bedrijfsfunctie tevens kantoorachtig gebruik voor creatieve bedrijven binnen deze functie is toegestaan, zien wij voldoende marktvraag voor een dergelijk product als onderdeel van het grotere geheel. Hierbij gaan wij er wel van uit dat het opleveringsniveau, prijs en contractsvorm aansluiten bij de doelgroep. (creatief opleveringsniveau, relatief lage prijs en flexibele contracten). Daarnaast gaan wij ervan uit dat de volgende soort functies voldoen aan de definitie van creatieve bedrijven (architectenbureau, reclame/ marketingbureau, concept stores (foto/ filmstudio's/ productiemaatschappijen, (kunst)galerie en/of mediabedrijf (radio, televisie, krant etc.))

Voor wat betreft de kantoorfunctie moet dit als duidelijk onderscheidend aanbod in de markt worden gemaakt. Ervan uitgaande dat het opleveringsniveau, prijs en contractsvorm aansluit bij de doelgroep (flexibele indeelbaarheid, duurzaam, scherpe prijs en flexibele voorwaarden) achten wij dit aanbod

kansrijk conform de definitie zoals opgenomen in bijlage 1. Er is voldoende openbaar vervoer, er zijn veel voorzieningen in de directe omgeving (onder andere Ten Katemarkt, Kinkerstraat), er is sprake van beperkt concurrerend aanbod, aantrekkelijke architectuur, de functie van kantoor is complementair aan de omgeving en een adequate parkeernorm.
Ook op de tabel kenmerken 'kenmerken succes langdurige verhuurkansen kantoorruimten' zoals opgenomen in bijlage 2 scoort dit project hoog op zowel marktspecifiek, locatiespecifiek als objectspecifieke kenmerken. Het object ligt in midden in Amsterdam binnen de Ring A10 in een goede omgeving. Het object zelf zal onderscheidend zijn met hoogwaardige architectuur op een duurzame wijze.

De Tramremise is een uniek project dat enigszins lijkt op vergelijkbare objecten in Amsterdam als de Kauwgomballenfabriek, gebouw de Generaal of een mogelijke herontwikkeling van de Vijzelgracht (Oude ABN AMRO). Deze objecten worden relatief eenvoudig verhuurd en voor sommige objecten bestaat een wachtlijst. De kansen voor een dergelijk object liggen voornamelijk bij een concept dat zich richt op kleinschalige huurders met flexibele contracten en een uitgebreid servicepakket voor een scherpe prijs.

Gelet op bovenstaande zijn wij ervan overtuigd dat er voldoende marktvraag is voor beide functies binnen de referentieperiode van dit bestemmingsplan (10 jaar).

Mochten er aanvullende vragen zijn, dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet,
DTZ Zadelhoff v.o.f.
namens deze,

N.C. Bloem MRE MRICS RT RMT
Adjunct directeur

Bijlagen

- Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. per 27 oktober 2011
- Verdeling aanbod kantoorruimte, kansrijk, kanshebbend en kansarm
- Kenmerken succes langdurige verhuurkansen kantoorruimten

DTZ Zadelhoff

Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f.

De Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn bevestigd. In de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die de opdracht geeft en onder opdrachtnemer: DTZ Zadelhoff v.o.f.

DTZ Zadelhoff v.o.f. is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Alle opdrachten worden met terzijdestelling van de artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door DTZ Zadelhoff v.o.f. Alle bedingen van deze Algemene Voorwaarden zijn mede gemaakt ten behoeve van de partners van DTZ Zadelhoff v.o.f. en alle overige personen die bij, voor of namens DTZ Zadelhoff v.o.f. werkzaam zijn.

I Algemene bepalingen

1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
2. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan DTZ Zadelhoff v.o.f. verschuldigd zijn.
3. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop DTZ Zadelhoff v.o.f. van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.20 is van overeenkomstige toepassing.
4. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. anders overeenkomen.
   Opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.
5. Een aan opdrachtgever verzonden declaratie dient binnen 14 dagen na factuurdatum door opdrachtgever te worden voldaan of zoveel eerder of later als door partijen schriftelijk wordt overeengekomen. Bij gebreke van tijdige betaling zal opdrachtgever nog éénmaal schriftelijk worden verzocht tot betaling over te gaan, waarna opdrachtgever in verzuim is zonder dat verdere aanmaning of ingebrekestelling door DTZ Zadelhoff v.o.f. is vereist. In geval van verzuim is opdrachtgever aan DTZ Zadelhoff v.o.f. een rentepercentage verschuldigd over het totale openstaande factuurbedrag gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke rente (artikel 6:120 BW). Buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten komen voor rekening van opdrachtgever, waarbij de hoogte van deze kosten tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht bedraagt.
6. Bij het inschakelen van derden zal DTZ Zadelhoff v.o.f. zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. DTZ Zadelhoff v.o.f. is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden. DTZ Zadelhoff v.o.f. is eveneens niet aansprakelijk indien -een deel van- de opdracht buiten Nederland wordt uitgevoerd door DTZ Zadelhoff v.o.f. of DTZ aangeslotenen.
7. Indien opdrachtgever suggesties heeft hoe DTZ Zadelhoff haar dienstverlening kan verbeteren of opmerkingen heeft over de uitvoering van (een onderdeel van) de opdracht tot dienstverlening en/of taxatie van DTZ Zadelhoff v.o.f., kan opdrachtgever dat melden bij de contactpersoon of de directie onder wiens verantwoordelijkheid de opdracht tot dienstverlening/taxatie opdracht wordt uitgevoerd.
8. Indien opdrachtgever van mening is dat niet of op onvoldoende wijze vervolg wordt gegeven aan de gedane suggesties of opmerkingen dan kan opdrachtgever deze desgewenst schriftelijk voorleggen aan de Compliance Officer.

II Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

1. Onder opdracht wordt voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en het verlenen van overige advies-werkzaamheden.
2. DTZ Zadelhoff v.o.f. draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.
3. Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:
   - bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
   - inschatting van de waarde(n) van het desbetreffende onroerend goed;
   - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
   - advies over en het voeren van onderhandelingen;
   - begeleiden bij de afwikkeling.
4. DTZ Zadelhoff v.o.f. onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed terzake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat DTZ Zadelhoff v.o.f. aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt DTZ Zadelhoff v.o.f. met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met DTZ Zadelhoff v.o.f. wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever DTZ Zadelhoff v.o.f. terzake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever DTZ Zadelhoff v.o.f. de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers terzake geen keuze kunnen maken, is DTZ Zadelhoff v.o.f. bevoegd om te kiezen.
5. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan DTZ Zadelhoff v.o.f. in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
6. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die DTZ Zadelhoff v.o.f. bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen.
   De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan DTZ Zadelhoff v.o.f., behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten DTZ Zadelhoff v.o.f. om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden, waaronder zittende huurders, zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar DTZ Zadelhoff v.o.f.
7. Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met één of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.
8. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Deze eindigt onder meer door:
   - vervulling;
   - intrekking door de opdrachtgever;
   - teruggaaf door DTZ Zadelhoff v.o.f.

   DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door DTZ Zadelhoff v.o.f. is slechts mogelijk op grond van gewichtige reden. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:
   - de onder artikel II.4, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
   - verstoring van de relatie tussen DTZ Zadelhoff v.o.f. en opdrachtgever.

   Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.18, 19 en 20. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.11.
9. Indien de opdrachtgever besluit het object wederom in eigen gebruik te nemen of aan een aan hem gelieerde onderneming in gebruik te geven is de opdrachtgever courtage verschuldigd.

Courtage

10. De opdrachtgever is aan DTZ Zadelhoff v.o.f. courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur, verhuur in plaats van verkoop of verhuur cq. verkoop van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de opdracht betrekking heeft).

Dit geldt ook indien tijdens de looptijd van de opdracht het object wordt geveild. De courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijk tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is van door DTZ Zadelhoff v.o.f. verleende diensten.

11. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel II.6 of de overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdrachtperiode. Dit wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld het geval te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen zes maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van zes maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop DTZ Zadelhoff v.o.f. de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.
12. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van één der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van DTZ Zadelhoff v.o.f. op courtage onverlet.
13. De courtage die opdrachtgever aan DTZ Zadelhoff v.o.f. verschuldigd is wordt vastgelegd in de tot stand gekomen opdracht.
    Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen DTZ Zadelhoff v.o.f. en de opdrachtgever zijn overeengekomen.
14. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.
15. Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd.
    De verschuldigdheid en het bedrag van de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeenkomen.
16. Ingeval DTZ Zadelhoff v.o.f. door toedoen van haar opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag zij courtage in rekening kan brengen, heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
17. De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. Bij koop en verkoop kan dat zijn bij notarieel transport. Partijen kunnen ook anders overeenkomen. In alle andere gevallen komt de overeenkomst tot stand op de momenten zoals beschreven in de artikelen II.8 en II.14, tenzij partijen in die gevallen ook anders overeenkomen. De kosten zoals omschreven in artikel II.18 kunnen tussentijds gefactureerd worden.

Kosten en vergoeding

18. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die DTZ Zadelhoff v.o.f. ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Te denken valt daarbij o.a. aan promotiekosten (waaronder inbegrepen kosten voor projectborden, advertentiekosten, lichtdrukkosten van tekeningen, (kleuren)brochures e.d.) en verschotten (kosten die worden betaald aan derden zoals bijv. kosten voor de precariorechten of kosten van een overheidsinstantie of het Kadaster voor informatie die wordt opgevraagd). Ten aanzien van het maken van promotiekosten en de omvang ervan dient DTZ Zadelhoff v.o.f. tevoren met haar opdrachtgever overleg te plegen. De verschuldigdheid geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
19. Onverminderd het in artikel II.18 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan DTZ Zadelhoff v.o.f. een vergoeding verschuldigd.
    Deze vergoeding is, behoudens andere afspraak, gelijk aan 20% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste EUR 5.000,-, te vermeerderen met BTW.
20. Opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.19 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
21. Indien DTZ Zadelhoff v.o.f. ingevolge het bepaalde in artikel II.4 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan DTZ Zadelhoff v.o.f., in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.

III Taxatie

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
2. Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel al dan niet rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht.
   Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Indien hij daarvoor de schriftelijke toestemming heeft verkregen van DTZ Zadelhoff v.o.f., mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit, ter inzage geven of ter beschikking stellen aan derde(n). DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Een toestemming tot het ter inzage geven of ter beschikking stellen van het rapport of gegevens daaruit aan derde(n), impliceert op geen enkele wijze een aanvaarding van verantwoordelijkheid ten opzichte van deze derde(n). De opdrachtgever is gehouden de derde(n) hiervan in kennis te stellen.
3. Bij een opdracht aan meer opdrachtnemers gezamenlijk brengen zij gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de opdrachtnemers er niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.

IV Aansprakelijkheid

1. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff v.o.f. is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van DTZ wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat in gevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van DTZ Zadelhoff v.o.f. komt. DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
2. In geval van een collegiale opdracht is DTZ Zadelhoff v.o.f. niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaar(skantoor) veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.
3. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij DTZ Zadelhoff v.o.f. melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één jaar na ontdekking is gedaan.
4. Na verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens DTZ Zadelhoff v.o.f. ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van DTZ Zadelhoff v.o.f. bij de uitvoering van de overeenkomst.
5. Opdrachtgever is jegens DTZ Zadelhoff v.o.f aansprakelijk voor directe schade die DTZ Zadelhoff v.o.f lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.

V Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

1. Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de opdrachtbevestiging dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/ of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).
2. Opdrachtgever zal zich gedurende de duur van de opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de WWFT.
3. Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die DTZ Zadelhoff v.o.f. redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de WWFT.

VI Toepasselijk recht

Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.

De Algemene Voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. zijn laatstelijk op 27 oktober 2011 gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 106/2011.

Bijlage 1: Verdeling aanbod kantoorruimte, kansrijk, kanshebbend en kansarm

Kansrijk aanbod, circa 1 miljoen m², 18% van het totale aanbod in Nederland:

- In nabijheid van grote intercity-stations
- Aanwezigheid van voorzieningen
- Beperkt concurrerend aanbod
- Huurprijzen staan niet structureel onder druk
- Aantrekkelijke architectuur, allure
- Functie van kantoor complementair aan omgeving
- Adequate parkeernorm

Voorbeelden: Amsterdam Zuidas en Centrum (waaronder West/ binnen de ring), Utrecht stationsgebied, Den Bosch Paleiskwartier, Groningen Centrumgebied.

Kanshebbend aanbod, circa 4 miljoen m², 54% van het totale aanbod:

- Goede locaties binnen randgemeenten of secundaire locaties kernsteden
- Kantoren kennen concurrerend aanbod
- Huurprijzen staan onder druk
- Zichtbaarheid of status van ondergeschikt belang
- Fysieke eigenschappen bieden mogelijkheid alternatieve aanwendbaarheid
- Upgrade gebouw of goede prijs/kwaliteit-verhouding vergroot kans op gebruiker

Voorbeelden: Utrecht Rijnsweerd, Amsterdam Bijlmer ArenA, Rotterdam Brainpark, Stadshart Zoetermeer, Utrechtseweg Zeist.

Kansarm aanbod, circa 2 miljoen m², 28% van het totale aanbod:

- Structureel (drie jaar of langer) in aanbod
- Geen of minimaal onderscheidend vermogen
- Kantoren ontworpen vanuit standaardstramien
- Eenzijdige aanwendbaarheid locatie
- Veel kantoren uit bouwperiode 1980-2000
- Grote volumes
- Huurprijzen staan onder druk, huurverlaging leidt niet tot tename interesse gebruiker

Voorbeelden kansarm aanbod: Rivium Capelle ad IJssel, Paasheuvelweggebied Amsterdam Zuidoost, Nieuwegein, Leidschendam-Voorburg, Zwolle Oosterenk.

DTZ Zadelhoff

Vervolgbrief aan : Stadsdeel West
Onze referentie : Nbl/Aar/A7239
Datum : 8 februari 2012

Bijlage 2: Kenmerken succes langdurige verhuurkansen kantoorruimten

Marktspecifiek

Binnenstad	●●○○○○○○●●	Periferie
Stedelijk gebied (>150.000 inwoners)	●●○○○○○○●●	Niet stedelijk gebied
Historisch ontwikkelde steden	●●○○○○○○●●	Satellietsteden
Universiteitsstad	●●○○○○○○●●	Geen universiteitsstad
Beroepsbevolking kantoorbanen	●●○○○○○○●●	Beroepsbevolking niet-kantoorbanen
Toename beroepsbevolking	●●○○○○○○●●	Krimpende beroepsbevolking

● Kansrijk (18%)
● Kanshebbend (54%)
● Kansarm (28%)

Locatiespecifiek

Verzorgde openbare ruimte (groen, water)	●●○○○○○○●●	Niet verzorgde openbare ruimte
Prettige aanrijroute	●●○○○○○○●●	Onprettige aanrijroute
'Zwaan kleef aan'	●●○○○○○○●●	Anoniem
Weinig leegstand omgeving	●●○○○○○○●●	Veel leegstand omgeving
Goede bereikbaarheid per OV, auto, fiets, schip, vliegtuig	●●○○○○○○●●	Slechte bereikbaarheid per OV, auto, fiets, schip, vliegtuig
Nabij winkel-, horeca- en woonvoorzieningen	●●○○○○○○●●	Niet nabij winkel-, horeca- en woonvoorzieningen
Goed imago van de omgeving	●●○○○○○○●●	Slecht imago van de omgeving
Aansprekende buren	●●○○○○○○●●	Weinig aansprekende buren

Objectspecifiek

Onderscheidende architectuur	●●○○○○○○●●	Eenheidsworst
Multipurpose	●●○○○○○○●●	Gebruikersspecifiek
Allure	●●○○○○○○●●	Basic
Energielabel A	●●○○○○○○●●	Energielabel G
Gebouw met sterke eigen identiteit	●●○○○○○○●●	Gebouw met weinig eigen identiteit
Prijs-kwaliteit verhouding in balans	●●○○○○○○●●	Prijs-kwaliteit verhouding uit balans
Oppervlakte gebouw passend bij vraag	●●○○○○○○●●	Oppervlakte gebouw niet passend bij vraag
Flexibele indeelbaarheid vloeren	●●○○○○○○●●	Geen indeelbaarheid vloeren
Hoogwaardig afwerkingsniveau (duurzame en tijdloze materialen)	●●○○○○○○●●	Laagwaardig afwerkingsniveau (gedateerd)
Goede parkeernorm	●●○○○○○○●●	Slechte parkeernorm
Representatieve hal- en entree	●●○○○○○○●●	Minimale hal- en entree
Zichtbaar	●●○○○○○○●●	Niet zichtbaar
Fiscaal gunstig	●●○○○○○○●●	Fiscaal ongunstig
Uitbreidings- inkrimpingsmogelijkheden gebouw	●●○○○○○○●●	Geen flexibele groei- c.q. krimpmogelijkheden
Hoogwaardige (klimaat)installaties	●●○○○○○○●●	Verouderde (klimaat)installaties