

Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN
Tel. 078-6749494
Fax 078-6749400
info@overwater.nl
www.overwater.nl

SCHADELOOSSTELLINGSRAPPORT

van het opstalrecht met Sportaccommodatie Dubbeldam,
Schenkeldijk 1A te 3328 LA Dordrecht



OPDRACHTGEVER:

Gemeente Dordrecht
de heer P.A.F.X.M van Hasselt RT
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

UITGEBRACHT DOOR:

Overwater Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN

Kenmerk : 60275911/T01/ahu

Datum : juli 2020

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Plausibiliteit	3
1.3	Doel van de taxatie	3
1.4	Wettelijke Taxatie	3
1.5	Datum opname/inspectie	3
1.6	Waardepeildatum	4
1.7	Object	4
1.8	Concept versie(s)	4
1.9	Bijzondere uitgangspunten	4
1.10	Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	5
1.11	Waardering	7
2	GERECHTIGDEN/KADASTRALE GEGEVENS	8
2.1	Gerechtigden	8
2.2	Kadastrale gegevens	8
2.3	Recht van opstal	8
2.4	Overige zakelijke rechten/publiekrechtelijke beperkingen/ erfdienstbaarheden	9
2.5	Rechten blijkens inspectie	9
3	GEBRUIK	10
4	WETTELIJKE BEPALINGEN RECHT VAN OPSTAL	11
5	OMSCHRIJVING	13
5.1	Verenigingsgebouw	13
5.2	Terreinvoorzieningen	14
5.3	Onderhoudstoestand	14
5.4	Nutsvoorzieningen	15
5.5	Ligging	15
6	MILIEU-ASPECTEN	17
6.1	Bodemverontreiniging	17
6.2	Verwerkte materialen	18
6.3	Tanks	18
6.4	Bijzondere omstandigheden	18
7	PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN	19
7.1	Bestemmingsplan	19
7.2	Vestigingseisen	21
8	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN	22
9	UITGANGSPUNTEN WAARDERING	23
9.1	Onteigeningsgevolgen	23
9.2	Werkelijke waarde	23
9.3	Afweging reconstructie of liquidatie	24
10	BEREKENING SCHADELOOSSTELLING	25
10.1	Werkelijke waarde	25
10.2	Waardevermindering overblijvende	28
10.3	Bijkomende schaden	28
10.3.1	Inkomenschade grondhuur	28
10.3.2	Financieringsschade opstal	28
10.3.3	Overige bijkomende schaden	29
10.4	Recapitulatie schadeloosstellingen	32
11	MARKTBENADERING EN COURANTHEID	33
11.1	Courantheid	33
11.2	Doelmatigheid	33
11.3	Optimale aanwending/High and best use	33
11.4	Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse	33
12	VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID	34
13	SLOTCLAUSULES	35
14	PLAUSIBILITEITSVERKLARING	36

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Op 27 januari 2020 heeft de heer P.A.F.X.M. van Hasselt RT, namens gemeente Dordrecht, gevestigd te 3300 AA Dordrecht, Postbus 8, opdracht tot taxatie van de hierna gemelde onroerende zaken verstrekt aan Overwater Rentmeesterskantoor BV, Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen.

De taxatie is uitgevoerd door de heer ing. A.A.G.C. Huysmans, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur, kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, (registratienummer NRVT: RT538108654) en gecertificeerd bij Vastgoedcert (certificaatnummer 47654), verbonden aan Overwater Rentmeesterskantoor BV te Strijen.

1.2 Plausibiliteit

Dit taxatierapport is op plausibiliteit getoetst door de heer J.R. van der Kooij RT, grondzakendeskundige en Register-Taxateur. De plausibiliteitsverklaring maakt onderdeel uit van dit rapport.

1.3 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst inzicht in de werkelijke waarde, alsmede de schadeloosstelling per waardepeildatum gebaseerd op de beginselen en jurisprudentie van de Onteigeningswet (hierna: Ow) per waardepeildatum in verband met een aankoopoverweging.

1.4 Wettelijke Taxatie

De onderhavige taxatie betreft een Wettelijke taxatie conform de richtlijnen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Een Wettelijke Taxatie is een professionele taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT-richtlijnen.

1.5 Datum opname/inspectie

Het getaxeerde object is door taxateur in aanwezigheid van de contactpersoon bij de vereniging opgenomen en bezichtigd op 4 maart 2020. Bovenstaande omschrijving is deels gebaseerd op informatie van de opdrachtgever en deels op eigen waarneming.

1.6 Waardepeildatum

De taxateur heeft voor de waardering(en) het prijspeil gehanteerd per 1 maart 2020 en de dan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot het getaxeerde.

1.7 Object

Het getaxeerde object bestaat uit het opstalrecht met betrekking tot het verenigingsgebouw VV Dubbeldam, gelegen op het Sportcomplex Schenkeldijk, plaatselijk bekend als Schenkeldijk 1a te 3328 LA Dordrecht, ter grootte van 1.277 m².

1.8 Concept versie(s)

Van dit rapport is een conceptversie uitgebracht aan opdrachtgever. Op 20 april 2020 en 27 juni 2020 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het concept taxatierapport. Eventuele wijzigingen zijn weergegeven en/of uitdrukkelijk vermeld, voorzien van een toelichting in dit definitieve taxatierapport.

1.9 Bijzondere uitgangspunten

- Ondergetekende is ingeschreven in register van NRVT in kamer Landelijk Vastgoed. Het te waarden complex is in samenspraak met de heer J.R. van der Kooij RT (plausibele) opgesteld, die in het register van NRVT in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed is ingeschreven. De Register-Taxateur verricht de Professionele Taxatiedienst in principe alleen ten aanzien van Vastgoedobjecten die vallen onder het toepassingsbereik van de Kamer waarin hij is ingeschreven. In de praktijkhandreiking, voor het laatst gewijzigd op 3 februari 2020 wordt Bedrijfsmatig Vastgoed (afgekort tot: 'BV') als volgt gedefinieerd:
een vastgoedobject of complex van vastgoedobjecten, niet zijnde een woning voor eigen gebruik of Landelijk en Agrarisch Vastgoed.
Indien de Register-Taxateur een Professionele Taxatiedienst verricht ten aanzien van een Vastgoedobject dat valt onder het toepassingsbereik van een Kamer waarin hij niet is ingeschreven, zal de Register-Taxateur in het Taxatierapport vermelden op grond waarvan hij meent dat de uitvoering van de Professionele Taxatiedienst onder zijn competentie valt. In dat geval moet de Register-Taxateur overeenkomstig de Praktijkhandreiking van de betreffende Kamer handelen.
In onderhavig rapport is sprake van een taxatie van de schadeloosstelling gebaseerd op de onteigeningswet en jurisprudentie. Taxateur is deskundig op het gebied van onteigeningstaxaties, op grond waarvan taxateur meent dat onderhavige waardering onder zijn competentie valt

- De waardering ziet toe op het onderhavige opstalrecht als onderdeel van een sportcomplex, de Voetbalvereniging Dubbeldam. De waardering van het sportcomplex (velden, parkeergelegenheden) zijn niet in deze taxatie begrepen.
- De omschrijving van de gebouwen is voor zover noodzakelijk aangepast ten opzichte van 2016. Het bepalen van de BVO is niet opnieuw ingemeten en is, vanwege dat er geen wijzigingen in de BVO hebben plaatsgevonden, ongewijzigd overgenomen.
- De oppervlakte bebouwing is groter dan de oppervlakte van het te waarden perceel omdat een deel van de bebouwing buiten het perceel met het opstalrecht is gerealiseerd.
- In de schadeloosstelling is uitgegaan van een kleinere opstal door het niet herplaatsen van de sporthal.

1.10 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Onteigeningsschadeloosstelling

Onder de 'onteigeningsschadeloosstelling' wordt begrepen: De schadeloosstelling, die bij onteigening of gedwongen verkoop ter voorkoming van onteigening door de onteigenaar aan de onteigende dient te worden vergoed, teneinde de onteigende zowel voor als na onteigening in een gelijke inkomens- en vermogenspositie te laten verkeren. Voor vergoeding komt in aanmerking iedere schade, die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van de onteigening.

Werkelijke waarde

Onder Werkelijke waarde wordt begrepen: conform artikel 40b Onteigeningswet (Ow) de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed, waarbij wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt rekening gehouden met het bepaalde in artikel 40c tot en met 40e Ow.

Artikel 40c

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door

1. het werk waarvoor onteigend wordt;
2. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
3. de plannen voor de werken onder 1. en 2. bedoeld.

Artikel 40d

1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:
 - a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
 - b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.
2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Artikel 40e

Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen ten gevolge van

1. bestemmingen die door het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen;
2. bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

Gebruikswaarde

Onder de 'gebruikswaarde' wordt begrepen: De werkelijke waarde, ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten.

Complexwaarde

Onder complexwaarde wordt begrepen: De werkelijke waarde, rekening houdend met alle baten en lasten die gemaakt moeten worden om alle toekomstige bestemmingen die deel uitmaken van het complex te kunnen realiseren. Onder een complex wordt verstaan: de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Omdat sprake is van een te onteigenen recht van opstal en de gemeente eigenaar is van de grond, is een waardering van de complexwaarde niet van toepassing.

1.11 Waardering

Rekening houdend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde uitgangspunten en hierna te noemen overwegingen, bijbehorende berekeningen, vergelijkingen van het verkochte en/of verhuurde en/of verpachte objecten, wordt het onderhavige onroerende recht van opstal op de peildatum getaxeerd op:

- A. De werkelijke waarde bij einde opstalovereenkomst per 31 december 2025
€ 65.000,00
zegge: --vijfenzestigduizend euro--

- B. Onteigeningschadeloosstelling
€ 590.000,00 + 2 p.m.
zegge: --vijfhonderdnegentigduizend euro plus twee pro memorie--

- C. De werkelijke waarde bij einde opstalovereenkomst per 31 december 2050
€ 257.000,00
zegge: --tweehonderdzevenenvijftigduizend euro--

- D. Onteigeningschadeloosstelling
€ 1.018.000,00 + 2 p.m.
zegge: --éénmiljoen achttienduizend euro plus twee pro memorie--

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen we naar de bijgevoegde informatie.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te
Strijen, dertien juli tweeduizendtweintig

A.A.G.C. Huysmans



2 GERECHTIGDEN/KADASTRALE GEGEVENS

2.1 Gerechtigden

Eigendom belast met opstal:
Gemeente Dordrecht
Spuiboulevard 200
Postbus 8
3311 GR Dordrecht

Opstalrecht met einddatum 31 december 2025:
Voetbalvereniging 'Dubbeldam'
Dubbelsteynlaan Oost 228
3319 EH Dordrecht

2.2 Kadastrale gegevens

Volgens het uittreksel, verstrekt door de Dienst voor het kadaster en openbare registers in Nederland, is het object kadastraal bekend onder:

Kadastrale gemeente Dubbeldam, sectie B,
nr. 3163, groot 1.277 m²
waarvan te waarden 1.277 m²

Gegevens conform de kadastrale uittreksels van 5 maart 2020.
Een kopie van het kadastraal uittreksel is als bijlage aan dit taxatierapport gehecht.

BIJLAGE 1: KOPIE KADASTRALE UITTREKSELS EN KADASTRALE KAART

2.3 Recht van opstal

Gemeente Dordrecht en Voetbalvereniging Dubbeldam zijn op 18 september 1975 een opstalovereenkomst overeengekomen. De vereniging heeft de opstallen gesticht en onderhouden. Voor zover uit de akte blijkt wordt voor het opstalrecht geen retributie aan de eigenaar betaald.

Het opstalrecht werd aangegaan voor een periode van 50 jaar, eindigend 18 september 2025. Op 3 maart 2000 en op 10 april 2003 hebben partijen de opstalovereenkomst aangepast aan de nieuwe situatie (meer bebouwing), is de duur verlengd tot 31 december 2025 en het opstalrecht opnieuw notarieel vastgelegd.

Het opstalrecht is aangegaan met de navolgende hoofdvorwaarden.

1. Het opstalrecht is om niet aangegaan.
2. Als de vereniging ophoudt te bestaan kan de gemeente de overeenkomst opzeggen en de opstallen overnemen.
3. Het opstalrecht kan niet zonder toestemming van de bloot eigenaar (gemeente) worden overgedragen aan een derde.

4. Bij ommekomst van het opstalrecht heeft de gemeente de keuze de vereniging de gelegenheid te bieden a. de opstallen te verwijderen en het perceel op te leveren b. of de opstallen over te nemen conform BW 5:105.
5. Als de vereniging geen gebruik maakt van de aangeboden gelegenheid om de opstallen binnen de door de gemeente bepaalde termijn vervallen de gebouwen aan de gemeente zonder dat daarvoor een vergoeding verschuldigd is.
6. De opstal moet in goede staat worden onderhouden.
7. De onroerende zaak belasting en andere lasten zijn voor rekening van de vereniging.
8. Er is geen retributie verschuldigd.

2.4 Overige zakelijke rechten/publiekrechtelijke beperkingen/erfdienstbaarheden

Er zijn verder geen zakelijke rechten gevestigd op het getaxeerde.

2.5 Rechten blijkens inspectie

Plaatselijk zijn geen bijzonderheden waargenomen waaruit blijkt dat sprake is of kan zijn van een recht van overpad, noch als heersend erf noch als dienend erf.

Voor de overige erfdienstbaarheden en/of bijzondere bepalingen verwijst de taxateur naar de in de bijlage bijgevoegde laatste verkrijgingsakte. De taxateur heeft geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

BIJLAGE 2: VERKRIJGINGSAKTE (AKTE VAN OPSTAL HYP4 19910/29 EN HYP4 40117/26)

3 GEBRUIK

Het object is ten tijde van de taxatie in gebruik als verenigingsgebouwen bij Voetbalvereniging Dubbeldam. De vereniging huurt de omliggende sportvelden van de gemeente Dordrecht. De vereniging betaalt geen retributie voor het opstalrecht. Ook betaalt de vereniging geen huur voor het gebruik van de grond.

4 WETTELIJKE BEPALINGEN RECHT VAN OPSTAL

Onder titel 8 van het Burgerlijk Wetboek Boek 5 zijn de artikelen opgenomen die betrekking hebben op het recht van opstal. In artikel 104 (hierna: BW 5:104) wordt onder andere artikel BW 5:97 van overeenkomstige toepassing verklaard op een zelfstandig recht van opstal.

Artikel 97

1. Indien vijftientig jaren na de vestiging van de erfpacht zijn verlopen, kan de rechter op vordering van de eigenaar of de erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de eigenaar of de erfpachter kan worden geveerd.
2. De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen.
3. Rust op de erfpacht of op de zaak een beperkt recht, dan is de vordering slechts toewijsbaar, indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen en ook te zijnen aanzien aan de maatstaf van lid 1 is voldaan.

Dit artikel biedt de mogelijkheid om het recht van opstal 25 jaar na vestiging door de rechter op te laten heffen.

De opzeggingsgrond is dan 'op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de eigenaar of de erfpachter kan worden geveerd'.

Artikel BW 5:105 gaat over het tenietgaan van het recht van opstal en is hieronder opgenomen.

Artikel 105

1. Wanneer het recht van opstal tenietgaat, gaat het eigendom van de gebouwen, werken en beplantingen van rechtswege over op de eigenaar van de onroerende zaak waarop het rustte.
2. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de opstaller bij het einde van zijn recht de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen weg te nemen, mits hij de onroerende zaak waarop het recht rustte in de oude toestand terugbrengt.
3. De artikelen 99 en 100 zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het aan de opstaller toekomende retentierecht slechts de gebouwen, werken en beplantingen omvat.

De artikelen BW 5:99 en 100 luiden als volgt.

Artikel 99

1. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.
2. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de erfpachter geen recht heeft op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:
3. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
4. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
5. indien de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter;
6. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
7. De eigenaar is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.

Artikel 100

1. De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.
2. Ieder van het vorige lid afwijkend beding is nietig.
3. De eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen de erfpachter mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen is voldaan.

Bij het einde van zijn recht van opstal heeft de dan voormalige opstaller:

- recht op een vergoeding van de opstalwaarde;
- een retentierecht op het opstalrecht totdat de opstalwaardevergoeding is betaald.

De overeenkomst eindigt per 31 december 2025. Dat houdt in dat er vanaf de peildatum tot de einddatum 5 jaar en 10 maanden looptijd resteert. De bepaling omtrent het einde van de opstalovereenkomst en artikel 5:105 BW zijn van groot belang voor het waarden van de werkelijke waarde.

Als de eigenaar geen aanbod doet om de gebouwen over te nemen en de termijn van het opstalrecht uitgediend wordt zal de gemeente de vereniging aanbieden om de opstallen te doen verwijderen. De vereniging kan zich op het standpunt stellen dat niet te willen doen.

De gemeente zal de opstallen dan in eigendom verkrijgen en zelf voor de sloop- en verwijderkosten zorg moeten dragen. De gemeente is aan de opstalhouder conform de akte geen vergoeding verschuldigd.

5 OMSCHRIJVING

Het onderhavige object bestaat uit een opstalrecht met daarop een verenigingsgebouw met sporthal, staande en gelegen aan de Schenkeldijk 1A te Dordrecht. Het verenigingsgebouw maakt onderdeel uit van het totale sportcomplex Dubbeldam. Bij dit complex behoren de sportvelden die door de vereniging van de gemeente Dordrecht worden gehuurd. Het verenigingsgebouw is onderdeel van het gehele sportcomplex.

5.1 Verenigingsgebouw

bouwjaar	: 1975, uitgebreid in 1988 met kantine en sportzaal met publieksruimte, in 2000 uitgebreid met 2 kleedkamers. In 2003 zijn 4 kleedkamers bijgebouwd.
oppervlakte	: circa 1.262 m ² BVO plus circa 132 m ² bijgebouwen (portocabin en bio-loods)
renovaties	: niet recent behoudens nieuwe led-verlichting
fundering	: onderheid
kelders	: niet aanwezig
constructie	: staalconstructie met deels plat dak en deels hellend dak
gevels	: opgetrokken in metselwerk met spouwmuur en deels met sandwichpanelen (sportzaal)
vloerconstructie	: betonvloer
kapconstructie	: dakplaatconstructie hout onderschoten met bitumineuze dakbedekking
thermische isolatie	
- dak	: niet aanwezig
- gevel	: niet aanwezig
- beglazing	: niet aanwezig
- vloeren	: niet aanwezig
puien en kozijnen	: deels hardhout, deels kunststof en deels voorzien van isolatieglas
plafonds	: gipsplatenplafond, systeemplafonds van mineraaltegels, kunststofplafonds en houten schrotenplafonds voorzien van verlichtingsarmaturen deels met led-verlichting
kwaliteit van de materialen	: in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk
indeling	: entree/hal, de bestuurskamer met keuken, de commissiekamer, dames en herentoiletten. Kantine met bar, keuken met horeca-apparatuur, opslagruimte, ruimte met koelcel (2017) 10 kleedkamers met ieder een eigen toilet. 2 scheidsrechterkleedkamers, massagekamer en archief-/bergruimten. Via de kantine en de publieksruimte is de sportzaal te bereiken.

De technische ruimte met verwarmingsinstallatie bevindt zich aan de westzijde naast de keuken en is van buitenaf toegankelijk.

Ten zuiden van het verenigingsgebouw is een materialenopslagruimte aanwezig. Het betreft een zogenaamde bio-loods met betonnen gevels, houten deuren, betontegel vloer en een asbesthoudende dakbedekking. Ook staat ten zuiden van het complex verplaatsbare units met 2 kleedkamers voorzien van een douchegelegenheid en een zelfstandige verwarming. Beide objecten vallen niet onder de oppervlakte van het opstalrecht. Ze zijn zekerheidshalve wel in de waardering betrokken. Of dat ook terecht is hangt af of de gebouwen met toestemming zijn geplaatst. Te overwegen is/was om de beide objecten in het opstalrecht te betrekken.

5.2 Terreinvoorzieningen

De velden behorende bij het complex worden gehuurd van de gemeente. De waardering van het terrein (huur) is niet in deze taxatie meegenomen.

aantal inritten	: één
hekwerken	: aanwezig
groenvoorzieningen	: aanwezig
terreinverlichting	: aanwezig
verhardingen	: betontegels

5.3 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. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waarde onderdeel begrepen.

Met de hierna gebruikte termen, uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht, 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.

Daksysteem	: redelijk
Dakbedekking	: niet waargenomen
Gevels	: redelijk tot goed
Kozijnen	: matig tot redelijk, achterstallig schilderwerk
Schilderwerk uitwendig	: matig tot redelijk
Schilderwerk inwendig	: redelijk
Vloeren	: redelijk
Plafonds	: redelijk
Afwerking	: goed
Centrale verwarming	: matig tot redelijk
Elektra-installatie	: goed
Sanitair	: redelijk

5.4 Nutsvoorzieningen

Het getaxeerde is aangesloten op gas, water, elektriciteit (220/380), telefoon, CAI, riolering, centrale verwarming en alarminstallatie met meldkamer.

De verwarming vindt plaats middels CV-installatie (6 stuks).

5.5 Ligging

Algemeen	: op het sportcomplex van gemeente Dordrecht in
Dubbeldam	
Belendingen	: soortgelijke percelen, andere sportverenigingen

Hieronder zijn enkele foto's van het object en de omgeving opgenomen:



6 MILIEU-ASPECTEN

Taxateur heeft 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.

Indien geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet 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 gewenst zijn.

Negatieve milieuaspecten kunnen op korte of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij deze waardering is hiermee geen rekening gehouden.

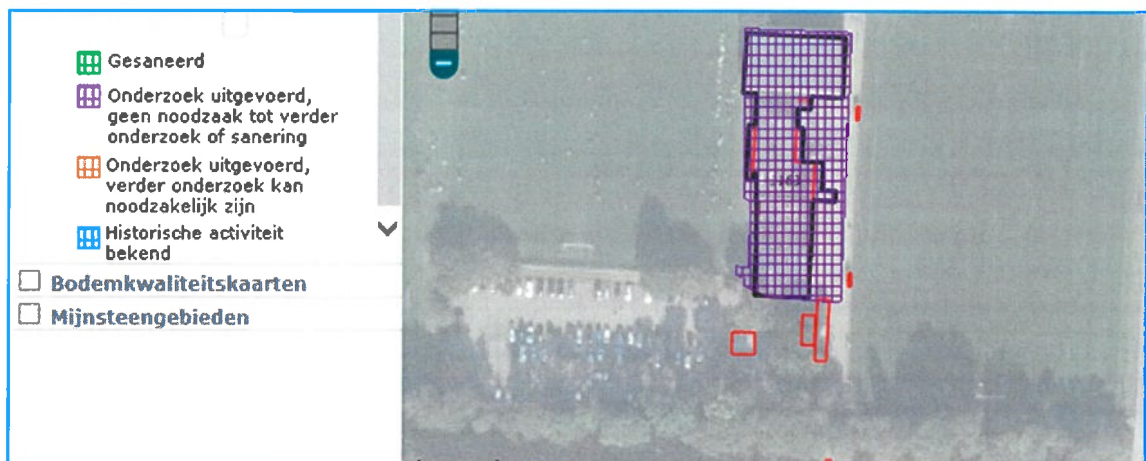
Hierna wordt een voorlopige indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en informatie van de eigenaar, de gebruiker, gemeente of provincie.

6.1 Bodemverontreiniging

De eigenaar is niet in bezit van een recent bodemonderzoek.

Op www.bodemloket.nl zijn van onderhavig object geen bodemgegevens gevonden.

Hieronder is een uitsnede van de kaart opgenomen zoals weergegeven via het Bodemloket (www.bodemloket.nl).



Volgens deze kaart is ter plaatse van het object onderzoek uitgevoerd en is er verder geen noodzaak tot verder onderzoek.

6.2 Verwerkte materialen

Zijn er materialen op het perceel aanwezig of in de gebouwen verwerkt, die vanwege milieu redenen bezwaarlijk zijn?

- koelinstallaties : aanwezig
- asbesthoudende materialen : aanwezig
- verontreinigd puin : niet aanwezig
- teerhoudende verf : niet aanwezig

6.3 Tanks

Volgens opdrachtgever zijn er geen ondergrondse of bovengrondse tanks aanwezig.

6.4 Bijzondere omstandigheden

Geen.

7 PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

7.1 Bestemmingsplan

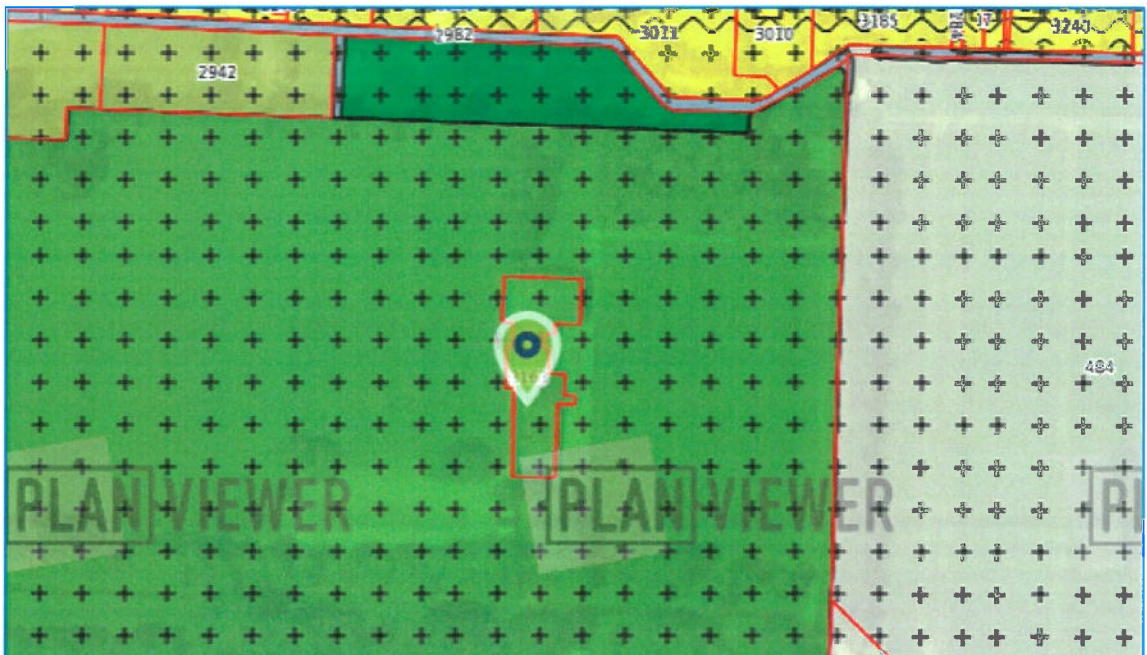
Voor het betreffende object vigeert het bestemmingsplan 'Zuidrand van Dubbeldam', vastgesteld door de raad op 20 februari 2018.

Het getaxeerde object heeft in dit bestemmingsplan de bestemming:

- Sport (artikel 8)
- Bouwvlak, met maximum van 6% bebouwingsoppervlakte (van circa 400.000 m²) en maximum van 13 m bouwhoogte

Dubbelbestemming:

- Waarde Archeologie – 3 (artikel 15)



Van het bestemmingsplan zijn kopieën van de relevante voorschriften en bepalingen hierna weergegeven.

Artikel 8 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

een sportcomplex, waaronder een radiovliegclub niet wordt begrepen, met bijbehorende voorzieningen;

antennemasten;

bij de bestemming behorende overige voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

*het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage;
de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven hoogtemaat.*

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' bedraagt de bouwhoogte van een antennemast ten hoogste de bestaande bouwhoogte;

de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

- lichtmasten 15 m*
- straatverlichting 6 m*
- vlaggenmasten, overige antennemasten en ballenvangers 9 m*
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m*

Artikel 15 Waarde - Archeologie 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 15.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;*
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel 21 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.*

15.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 15.2.1 onder b. mag worden gebouwd ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;*
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;*
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;*
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.*

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 15.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
- b. een omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;*
 - 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veiliggesteld;*
 - 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:*

- a. *het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;*
 - b. *het doen van opgravingen;*
 - c. *begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.*
- c. *voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.*

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

15.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. *het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;*
- b. *het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;*
- c. *het verlagen van het waterpeil.*

15.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 15.4.1 geldt niet voor:

- a. *het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;*
- b. *het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm onder het huidige maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;*
- c. *het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;*
- d. *het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;*
- e. *het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.2.2 of 15.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.*

15.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

15.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.4.1 wordt beslist, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

7.2 Vestigingseisen

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht.

Met betrekking tot de vereiste vergunningen, zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen, is geen onderzoek verricht.

8 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

In januari 2017 heeft de gemeente Dordrecht Het Dordtse Sportkompas gepresenteerd. Daarin is het belang van sport omschreven. In hoofdstuk 3.5 benoemt de gemeente dat inzet op toegankelijke en multifunctionele sportparken waarop de kracht van sport maximaal wordt benut. Voor de korte termijn zijn we op die prioritaire sportparken aan de slag met de uitvoering van de sportparkenvisie, te weten Schenkeldijk (de onderhavige locatie maakt daar onderdeel van uit), Corridor en Patersweg. De gemeente faciliteert het proces en brengt de feitelijke verhuisbeweging op gang in lijn met de 'Toekomstvisie Sportparken'.

In de besluitvorming van april 2020 is het voornoemde nogmaals herhaald vastgesteld. (toegevoegd naar aanleiding van opmerking opdrachtgever)

In artikel 4.2.6. van de Sportvisie 2015 wordt sluiting van enkele sportverenigingen en de gevolgen daarvan benoemd. Het artikel luidt:

De gemeente staat voor een gemeentelijke bezuinigingsopgave, terwijl er tegelijkertijd investeringen nodig zijn om de kwaliteit van de sportparken te verbeteren. Daarnaast vindt Dordrecht het belangrijk om de beschikbare ruimte optimaal te gebruiken en beter in te spelen op de veranderingen in de sport en de samenleving. Dit kan alleen als er sportparken worden gesloten. Dit betekent dat sportverenigingen zullen verhuizen naar andere parken en daar meer zullen gaan samenwerken met andere verenigingen. De gemeente stimuleert deze samenwerking en de groei van de verenigingen door:

- 1. investeringen te doen in kwaliteitsverbeteringen, zoals kunstgras;*
- 2. mee te investeren in gezamenlijke gebouwen of voorzieningen, of garant te staan voor leningen hiervoor;*
- 3. samen met verenigingen juist ook te accepteren dat door ruimtegebrek verenigingen fysiek niet meer kunnen groeien;*
- 4. verenigingen die moeten verhuizen gericht te compenseren. Dit betekent dat zij een gerichte bijdrage ontvangen voor specifieke kosten en niet meer – zoals voorheen bij gedwongen verplaatsing – compleet schadeloos worden gesteld. Zo houdt de gemeente meer geld over voor collectieve sportvoorzieningen.*

In verband met genoemde visie dient onderhavige vereniging eventueel te verplaatsen naar een andere locatie, op zichzelf of samen met andere sportverenigingen elders op het sportcomplex Schenkeldijk.

9 UITGANGSPUNTEN WAARDERING

9.1 Onteigeningsgevolgen

Bij het ontnemen van het eigendom van het opstalrecht zijn er in deze schadeloosstelling twee uitgangspunten gehanteerd, die hieronder zijn benoemd.

Mogelijkheid 1:

1. De gemeente kan conform de opstalrecht akte (juridisch oogpunt) bij ommekomst van de termijn over de locatie beschikken, zonder een vergoeding te zijn verschuldigd aan de vereniging en niet overgaan tot verlengen c.q. het opnieuw afsluiten van het opstalrecht. Dat houdt in dat de vereniging nog 5,83 jaar over de locatie kan beschikken.

Mogelijkheid 2:

2. Zonder een visie en/of het samengaan met een andere vereniging en gezien de omvang van de huidige vereniging, zou naar verwachting het opstalrecht mogelijkterwijs worden verlengd met een periode van 25 jaar.
3. Bij het verlengen van het opstalrecht zouden nieuwe voorwaarden gesteld kunnen worden. Vooralsnog gaat taxateur uit van een voortzetting van het opstalrecht met gelijklopende voorwaarden.
4. Het niet verlengen van het opstalrecht zou aannemelijk zijn als er voor het onderhavige terrein een ander gebruik en/of bestemming is te verwachten. Door het ontbreken van die plannen en het recent (2018) herziene bestemmingsplan is het niet te verwachten dat op korte termijn een andere bestemming aan de orde zal zijn.
5. Het opstalrecht is gevestigd op 1.277 m². De gebouwen buiten het opstalrecht zijn verdisconteerd in deze oppervlakte waardoor de oppervlakte bebouwing gelijk is aan de oppervlakte van het opstalrecht.

Voor de beide mogelijkheden heeft ondergetekende twee waarderingen en schadeloosstellingen gemaakt. Eén met een eindtermijn van het opstalrecht per 31 december 2025 en één met een opstalrecht dat gecontinueerd wordt tot 31 december 2050.

9.2 Werkelijke waarde

In beginsel voorziet de systematiek van de Ow in het bepalen van de werkelijke waarde zonder rekening te houden met voor- of nadelen teweeggebracht door het werk waarvoor onteigend wordt, overheidswerken die hiermee in verband staan en de plannen voor deze werken. Dit kan zijn de waarde gebaseerd op:

- het huidige gebruik c.q. de gebruiksmogelijkheden op basis van de (voorheen) vigerende bestemming (hierna: gebruikswaarde); en
- de waarde gebaseerd op het te verwachten toekomstige gebruik c.q. de gebruiksmogelijkheden op basis van de (nieuwe) vigerende bestemming (hierna: verwachtingswaarde).

De werkelijke waarde zoals bedoeld in de Ow is de hoogste van de gebruikswaarde en de verwachtingswaarde. De schadeloosstelling zoals bedoeld in de Ow betreft

eveneens de hoogste uitkomst gebaseerd op de gebruikswaarde en de verwachtingswaarde.

Door het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan zijn anders dan in 2016, toen mogelijk sprake was van de herontwikkeling van het terrein, een verwachtingswaarde niet van toepassing. Reden dat uitgegaan is van gebruikswaarde. Ook zijn de sloopkosten niet meer van toepassing voor de opstalhouder. De opstalhouder kan conform de opstalvoorwaarden ervoor kiezen niet tot ontruiming over te gaan. Gezien de huidige status van de opstallen is niet te verwachten dat de vereniging de gebouwen zal willen hergebruiken.

9.3 Afweging reconstructie of liquidatie

In de Ow is niet bepaald op welke wijze de schadeloosstelling anders dan de werkelijke waarde dient te worden berekend. Dit leerstuk wordt grotendeels beheerst door jurisprudentie. In beginsel dient de schadeloosstelling de onteigende in een positie te brengen die financieel gelijkwaardig is aan die, waarin hij zich zonder onteigening zou hebben bevonden. Hierbij kan de schadeloosstelling worden gebaseerd op verplaatsing van de vereniging of liquidatie. Soms blijkt het ook mogelijk om de schadeloosstelling te baseren gedeeltelijk op verplaatsing en gedeeltelijk op liquidatie. Wel dient het te gaan om reële uitgangspunten.

Voor de beslissing om de schadeloosstelling te baseren op verplaatsing of liquidatie is niet beslissend welke oplossing het goedkoopst is, doch welke oplossing 'in de gegeven omstandigheden het meest in de rede ligt'. Alleen als er meer oplossingen even redelijk zijn mag door de onteigenaar voor de goedkoopste worden gekozen.

Gezien de omvang van het ledenbestand, het mogelijk samengaan met een andere vereniging en dat het voortbestaan van de vereniging maatschappelijk gewenst is, wordt uitgegaan van verplaatsing van de vereniging.

10 BEREKENING SCHADELOOSSTELLING

De schadeloosstelling is opgebouwd uit de werkelijke waarde, financieringsschade en de bijkomende schade. Nu geen sprake is van een overblijvend perceelsgedeelte is ook geen sprake van een waardevermindering van het overblijvende.

Bij de waardering is uitgegaan van de situatie dat er geen sprake is van verontreiniging in de bodem en/of opstallen waarvoor bij voortzetting van het huidige gebruik sanering noodzakelijk is.

10.1 Werkelijke waarde

Voor de werkelijke waarde van het recht van opstal is de waarde van het volledig eigendom getaxeerd om vervolgens de blooteigendom te waarderen. De waarde van het recht van opstal is gelijk aan het verschil tussen de volledige eigendom en de bloot-eigendom.

Voor het volledige eigendom zijn de navolgende uitgangspunten gehanteerd.

1. Er is gebruik gemaakt van vergelijkingsreferenties.
2. Het aantal m² grond is vermenigvuldigd met de grondwaarde per m².
3. Het aantal m² opstal is vermenigvuldigd door de waarde per m² bruto vloeroppervlakte (hierna: m² bvo).
4. De uitkomst van 1 en 2 zijn bij elkaar opgeteld om te komen tot de waarde van het volledig eigendom van het object.

De grondwaarde is tot stand gekomen op basis van grondprijzen voor niet-commercieel vastgoed zoals die in andere gemeenten worden gehanteerd (comparatieve methode). De gepubliceerde waarden betreffen ongebouwde grond. Referenties:

Gemeente	Grondprijs (maatschappelijk)	Bron:
Breda	€ 180,- /m ² (onbebouwd)	Grondprijzen Breda 2020
Ridderkerk	€ 180,- / m ² (onbebouwd)	Grondprijzen Ridderkerk 2020

Voor bebouwde grond is een afslag van € 10,- per m² gehanteerd.

Voor het bepalen van de waarde van de m² bvo is gerekend met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Daarbij is rekening gehouden met de technische afschrijving, de functionele veroudering, de investering en een restwaarde. Ook is rekening gehouden met de nieuwbouwkosten van een dergelijk complex. Een referentie betreft het sportcomplex in Meerkerk.

De gemiddelde waarde per m² is vermenigvuldigd met de m² bvo .

Bij de BAR-methodiek wordt gerekend met een gewenst rendement (in casu 9%), de huuropbrengst en de aankoopkosten. Uit deze benadering volgt een vergelijkbare werkelijke waarde als bij de vergelijkingsmethodiek, uitgaande van een gewenst bruto rendement. De huuropbrengst totaal is afgeleid van de huurvergoeding die wordt berekend voor sporthallen kleiner dan 650 m² zoals gehanteerd bij het sportbedrijf Rotterdam. Er is uitgegaan van circa 1.000 uur verhuur per jaar tegen € 46,-/uur (Bron: Sportbedrijf Rotterdam huurtarieven). De berekening voor het volledig eigendom luidt als volgt:

Waarde opstalrecht grond

Huidige situatie; eindjaar 2025

Waarde geheel	<i>comparatief</i>			
grondwaarde	1.277 m ²	€	€	217.090
		170 /m ²		
waarde opstal	1.277 m ²	€	€	<u>268.170</u>
		210 /m ²		
waarde geheel			€	485.260
Waarde geheel	<i>BAR-methode</i>			
verhuur van:				
opstal + grond	1.277 m ²	€ 36,50	€	46.611
		/m ² /jr		
BAR	9,00%		€	517.894
kosten koper	6,60%	€	€	<u>32.065</u>
		485.830		
Waarde geheel			€	485.830
Waarde geheel			€	486.000

De waarde van het bloot eigendom is op basis van de Discounted Cash Flow methode (DCF Methode) getaxeerd met de volgende uitgangspunten:

1. De jaarlijkse retributie (inclusief het gebruik van de ondergrond) is nihil.
2. De jaarlijkse inflatie is nihil.
3. De grondwaarde is van bovenstaande waarde overgenomen.
4. De procentuele grond- en opstal waardeontwikkeling is op 1,5% gesteld.
5. Het rendement waarop toekomstige geldstromen contant worden gemaakt naar prijspeildatum van de taxatie is gesteld op 4%.
6. Er is per peildatum nog een looptijd van 5,8 jaar van de overeenkomst.
7. In de DCF berekening zijn de canon (=nihil) en de grondwaarde op de einddatum bij elkaar opgeteld en vervolgens contant gemaakt naar de peildatum van de taxatie.
8. De contante waarden zijn bij elkaar opgeteld om te komen tot de waarde van het bloot eigendom rekening houdend met de wettelijke beëindigingsmogelijkheid op de peildatum.
9. Van het volledig eigendom is de waarde van het bloot-eigendom in mindering gebracht om de waarde van het opstalrecht te bepalen.
10. In de opstalovereenkomst is opgenomen dat het de keuze aan de bloot-eigenaar is om de locatie leeg op te laten leveren. Maar de opstalhouder kan ervoor kiezen om dat niet te doen. Dan zijn er ook geen sloopkosten voor de opstalhouder.

De berekening met expiratedatum 31 december 2025 is als volgt:

Waarde bloot eigendom met einddatum 31 december 2025

opbrengsten uit canon			€	-
grondwaarde		€	217.090	
peildatum transport	1-3-2020			
expiratedatum	31-12-2025			
duur	5,83 jr.			
waardeontwikkeling	1,50%	€	236.791	
contante waarde	4,0%			€ 188.359
opstalwaarde		€	268.170	
duur	5,83 jr.			
waardeontwikkeling	1,50%	€	292.506	
contante waarde	4,0%			€ <u>232.679</u>
waarde bloot eigendom		afgerond	€ 421.000	
Waarde opstalrecht				
vol eigendom			€	486.000
bloot eigendom		Af:	€	<u>421.000</u>
waarde opstalrecht			€	65.000

De berekening met expiratedatum 31 december 2050 is als volgt:

Waarde bloot eigendom met einddatum 31 december 2050

opbrengsten uit canon			€	-
grondwaarde		€	217.090	
peildatum transport	1-3-2020			
expiratedatum	31-12-2050			
duur	30,83 jr.			
waardeontwikkeling	1,50%	€	343.567	
contante waarde	4,0%			€ 102.521
opstalwaarde		€	268.170	
duur	30,83 jr.			
waardeontwikkeling	1,50%	€	424.407	
contante waarde	4,0%			€ <u>126.643</u>
waarde bloot eigendom		afgerond	€ 229.000	
Waarde opstalrecht				
vol eigendom			€	486.000
bloot eigendom		Af:	€	<u>229.000</u>
waarde opstalrecht			€	257.000

10.2 Waardevermindering overblijvende

De opstalhouder heeft ter plaatse geen andere eigendommen. Derhalve is geen sprake van een waardevermindering van het overblijvende.

10.3 Bijkomende schade

In de Ow is niet bepaald op welke wijze de schadeloosstelling anders dan de werkelijke waarde dient te worden berekend. Dit leerstuk wordt grotendeels beheerst door jurisprudentie. In beginsel dient de schadeloosstelling de onteigende in een positie te brengen die financieel gelijkwaardig is aan die, waarin hij zich zonder onteigening zou hebben bevonden. Hierbij kan de schadeloosstelling worden gebaseerd op verplaatsing van het gebruik of liquidatie. Soms blijkt het ook mogelijk om de schadeloosstelling te baseren gedeeltelijk op verplaatsing en gedeeltelijk op liquidatie. Wel dient het te gaan om reële uitgangspunten. Voor de beslissing om de schadeloosstelling te baseren op verplaatsing of liquidatie is niet beslissend welke oplossing het goedkoopst is, doch welke oplossing 'in de gegeven omstandigheden het meest in de rede ligt'. Alleen als er meer oplossingen even redelijk zijn mag door de 'onteigenaar' voor de goedkoopste worden gekozen. Dit geldt zowel voor (onteiende) eigenaren als voor derde belanghebbenden. De v.v. Dubbeldam is in deze de eigenaar van het opstalrecht met de opstallen.

10.3.1 Inkomensschade grondhuur

Het is een mogelijkheid dat de gemeente voor de vereniging een nieuwe locatie met huur aanbiedt. De huidige huursom/retributie is nihil. Op het moment dat elders een jaarlijkse huur wordt gerekend komen die meerkosten voor vergoeding in aanmerking. Ondergetekende heeft het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente wederom de grond 'om niet' uitgeeft zonder een jaarlijkse huur/retributie. Er is geen schadecomponent aan de orde.

10.3.2 Financieringsschade opstal

Voor het berekenen van de financieringsschade van de opstal, inclusief inrichting en eventuele aanpassingskosten, is uitgegaan dat de vereniging samen met een andere vereniging een complex realiseert en/of aankoopt of toetreedt bij een bestaand gebouw. Daarbij is rekening gehouden van alle faciliteiten onder één dak en dat de sporthal niet meer wordt geconstrueerd (bron: gemeente Dordrecht). In de financieringsschade is uitgegaan van:

- de grondoppervlakte wordt niet in volledig eigendom gekocht, maar het recht van opstal wordt gevestigd tegen een (beperkte) eenmalige vergoeding;
- de vloeroppervlakte van het gebouw is 1.200 m² met een energiezuinige bouw, zodat het gebouw voldoet aan de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal Gebouw);
- de kosten voor herbouw betreft stichtingskosten;

- er is gerekend met een rentevergoeding van 4,5%, hetgeen een bovengemiddelde rente betreft wegens het verhoogd risico van een dergelijke financiering;
- de factor nieuw voor oud is beperkt. De energiebesparende maatregelen hebben een meerwaarde, maar de omvang van de gebouwen is in de nieuwe situatie gelijk aan de huidige situatie;
- de benodigde inrichtingskosten;
- een correctie nieuw voor oud wegens betere omstandigheden, efficiënter gebruik, lagere energiekosten;
- financieringsrente van toepassing;
- normaliter wordt voor erfpacht/opstalrecht factor 9 gehanteerd. Door de beperkte duur van de overeenkomst wordt het jaarlijks nadeel gekapitaliseerd met factor 4,91 hetgeen met overeenkomst met een looptijd van 5,8 jaar met een rekenrente van 3%.

Als de vereniging bepaalde delen van de inrichting mee kan/mag nemen dan kan de financieringsschade lager zijn, een en ander afhankelijk van de kosten voor het verplaatsen.

10.3.3 Overige bijkomende schaden

Als overige bijkomende schaden zijn opgenomen:

- verhuis en inrichtingskosten;
- aan- en oversluitkosten voorzieningen, aanvraag vergunningen (niet de leges), voldoen aan brandpreventie et cetera;
- kosten inrichting terrein en aanleg nutsvoorzieningen zijn vooralsnog voor rekening van gemeente;
- vergoeding voor promotie, reclame en drukwerkwijzigingen;
- vergoeding voor deskundige bijstand.

De schadeloosstellingen (tot 2025 en 2050) zijn als volgt bepaald:

Schadeloosstelling expiratedatum 31 december 2025

Werkelijke waarde € **65.000,00**

Bijkomende schaden

Financieringsschade

Herinvestering:

recht van opstal 1.300 m² € 13.000

opstal 1.200 m² € 2.160.000

inrichtingskosten 1.200 m² € 360.000

herinvesteren niet te financieren top € 2.533.000 PM

af: vrijkomend kapitaal € 65.000

resteert € 2.468.000

te financieren 4,5% € 2.468.000 € 111.060 /jr.

af: nieuw voor oud 25,0% € 111.060 /jr. - € 27.765 /jr.

resteert jaarlijks nadeel € 83.295 /jr.

te kapitaliseren met factor

restant duur 5,83 jr.

rekenrente 3,00%

factor 4,91 € 83.295 /jr. € **409.000**

financieringsschade

Overige bijkomende schaden

Verhuiskosten € 30.000

vergunningen, voorzieningen aanpassen, brandpreventie etc. € 35.000

terreinaanpassingen inclusief nutsvoorzieningen(gemeente) p.m.

promotie, reclame, drukwerkwijzigingen, € 25.000

website en opening:

deskundigen 40 uur € 200 /uur € 8.000

bijstand

btw 21% € 8.000 € 1.680

onvoorzien / afronding € 16.320

totaal overige bijkomende schaden € 116.000

Schadeloosstelling expiratedatum 31 december 2050

Werkelijke waarde € **257.000,00**

Bijkomende schaden

Financieringsschade

herinvestering

recht van opstal 1.300 m² € 13.000

opstal 1.200 m² € 2.160.000

inrichtingskosten 1.200 m² € 360.000

herinvesteren niet te financieren top € 2.533.000 PM

af: vrijkomend kapitaal € 257.000

resteert € 2.276.000

te financieren 4,5% € 2.276.000 € 102.420 /jr.

af: nieuw voor oud 30,0% € 102.420 /jr. - € 30.726 /jr.

resteert jaarlijks nadeel € 71.694 /jr.

te kapitaliseren met factor

restant duur 30,83 jr.

rekenrente 3,00%

factor 9,00 € 71.694 /jr. € **645.000**

financieringsschade

Overige bijkomende schaden

Verhuiskosten € 30.000

vergunningen, voorzieningen aanpassen, brandpreventie etc. € 35.000

terreinaanpassingen inclusief nutsvoorzieningen(gemeente) p.m.

promotie, reclame, drukwerkwijzigingen, website en opening: € 25.000

deskundigen 40 uur € 200 /uur € 8.000

bijstand btw 21% € 8.000 € 1.680

onvoorzien / afronding € 16.320

totaal overige bijkomende schaden € **116.000**

10.4 Recapitulatie schadeloosstellingen

Recapitulatie met einddatum 31.12.2025			
Werkelijke waarde		€	65.000
Bijkomende schaden	€		
	525.000		
Financieringsschade		€	409.000
Overige bijkomende schaden		€	<u>116.000</u>
Totale schadeloosstelling		€	590.000

Recapitulatie met einddatum 31.12.2050			
Werkelijke waarde		€	257.000
Bijkomende schaden	€	761.000	
Financieringsschade		€	645.000
Overige bijkomende schaden		€	<u>116.000</u>
Totale schadeloosstelling		€	1.018.000

Opmerking schadeloosstellingsberekeningen:

De totale schadeloosstelling voor de periode tot 31 december 2025 is ruim 9 x de werkelijke waarde. Deze factor is normaliter niet aan de orde. Een factor 1,5 – 3 maal de werkelijke waarde is gebruikelijk voor een schadeloosstelling. De (te) royale factor komt mede doordat uitgegaan wordt van een volledige herinvestering voor in theorie een korte looptijd van het opstalrecht. Normaliter zou een dergelijke schadeloosstelling niet worden aangeboden, tenzij ervan uitgegaan wordt dat het opstalrecht wordt verlengd.

Reden dat de 2^e schadeloosstelling ook is gemaakt die recht doet aan een reële situatie als er sprake van een onteigening zou zijn.

11 MARKTBENADERING EN COURANTHEID

11.1 Courantheid

Het getaxeerde object kan als niet courant omschreven worden, bij de huidige marktsituatie. De alternatieve aanwendbaarheid van het object is zeer beperkt.

11.2 Doelmatigheid

opstallen	:	redelijk
gronden	:	redelijk
uitbreidingsmogelijkheden	:	matig
exploitatiemogelijkheden	:	matig

11.3 Optimale aanwending/High and best use

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak.

Het type object en de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in acht genomen maakt dat het huidige gebruik per opname en inspectie als optimale gebruik kan worden aangemerkt. Een ander gebruik zal in optiek van ondergetekende niet tot een hogere waarde leiden.

11.4 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse

Voor de onderhavige locatie is de navolgende SWOT-analyse van toepassing.

Sterkten	Zwakten
- Goede locatie	- Geen retributie
Kansen	Bedreigingen
- Herbouw van de locatie	- Financiële haalbaarheid voor de vereniging met de herinvestering

12 VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

Deze taxaties is met de volgende verantwoording en aansprakelijkheid uitgevoerd:

- de taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS). Als er is afgeweken van deze standaard, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke reden hiervan is afgeweken;
- de taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden in de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen. Eventuele, aanvullende opdrachtvoorwaarden die de taxateur tijdens het taxatieproces heeft ontvangen en heeft geaccepteerd, zijn in dit rapport verwerkt;
- de taxateur verklaart dat hij/zij geheel onafhankelijk van de opdrachtgever is en dat er geen bestaan is tussen de opdrachtgever en de taxateur, die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken;
- de taxateur verklaart dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- de taxateur beschikt over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde complex is gelegen;
- taxateur verklaart dat hij/zij in de afgelopen twee jaar niet betrokken is c.q. is geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze taxatie;
- niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur(s);
- op deze taxatie zijn de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) van toepassing;
- de taxatie is uitgevoerd conform het reglement Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT, d.d. 1 juli 2019;
- de aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd.

13 SLOTCLAUSULES

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld:

- er zijn geen rechten van derden uit enige overeenkomst anders dan eerder vernoemd;
- er is vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in de onderhavige taxatie. Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijk theoretische schatting en/of berekening van de waarde van de onroerende zaak. De schattingsonzekerheid kan een gevolg zijn van:
 - onzekere marktomstandigheden;
 - gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
 - gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
 - algemene taxatie-onnauwkeurigheid.
- de onroerende zaak is, ingeval van een levering, vrij van hypotheek en beslagen;
- alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is;
- de vastgestelde waarden zijn kosten koper;
- er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe dan ook genaamd;
- dit rapport is bestemd voor het in de aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door taxateur aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateur;
- de onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond beoordeeld;
- de aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan;
- de taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele (zakelijke) rechten/aanspraken door derden anders dan de opgegeven zouden blijken;
- voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door taxateur van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn;
- huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on)zelfstandige woonruimte heeft uitdrukkelijk niet plaatsgevonden;
- ofschoon 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 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

14 PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Taxateur,
de heer J.R. van der Kooij, grondzakendeskundige en Register-Taxateur, kamer
Bedrijfsmatig Vastgoed,

verbonden aan Overwater Grondbeleidadviesbureau BV, Kerkstraat 54,
3291 AM STRIJEN,

verklaart:

- het taxatierapport met het kenmerk 60275911/T01/ahu van het object sportcomplex te Dubbeldam en kadastraal bekend, gemeente Dordrecht, sectie D, perceelnummer 3163 getaxeerd door ing. A.A.G.C. Huysmans RT te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- het taxatierapport te hebben beoordeeld. Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport te hebben bekeken;
- geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen te geven;
- dat op basis van de beoordeelde stukken de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus gedaan door taxateur te Strijen,
juli tweeduizendtweintig


J.R. van der Kooij

KADASTRALE UITTREKSEL EN GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN LUCHTFOTO)

BIJLAGE 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dubbeldam B 3163](#)

Kadastrale objectidentificatie : 015750316370000

Locaties SCHENKELDK 3

DORDRECHT

Sportcomplex Schenkeldijk 3

3328 LE Dordrecht

Kadastrale grootte 1.277 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 107195 - 421781

Omschrijving Bedrijvigheid (horeca)

Ontstaan uit [Dubbeldam B 3144](#)

[Dubbeldam B 3152](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 19910/29 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 06-03-2000

84 DBD00/9527 RTD

84 DBD00/7734 RTD

Naam gerechtigde [Gemeente Dordrecht](#)

Adres Spuiboulevard 300

3311 GR DORDRECHT

Postadres Postbus 8

3300 AA DORDRECHT

Statutaire zetel DORDRECHT

KvK-nummer [50070525](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 40117/26 Rotterdam	Ingeschreven op	11-04-2003 om 09:00
	Hyp4 19910/29 Rotterdam	Ingeschreven op	06-03-2000
	Hyp4 4876/72 Rotterdam	Ingeschreven op	19-09-1975
Aanvullend stuk	Hyp4 19910/29 Rotterdam	Ingeschreven op	06-03-2000
	Is aanvulling op Hyp4 4876/72 Rotterdam		
Naam gerechtigde	Voetbalvereniging "Dubbeldam"		
Adres	Dubbelsteynlaan Oost 228 3319 EH DORDRECHT		
Statutaire zetel	DORDRECHT		
KvK-nummer	40321714 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	31-12-2025		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 19910/29 Rotterdam	Ingeschreven op	06-03-2000




DBD00 B 3163 1277m²

0 37,5 75 Meter

Esri Nederland, beeldmateriaal.nl

Legenda

 Het getaxeerde

OVERWATER

sinds 1804



Kenmerk: 60275911/G01/jba

maart 2020


Schaal: 1:2.000

Luchtfoto
VV Dubbeldam, hertaxatie sportkantine

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



Legenda

 Het getaxeerde

OVERWATER

sinds 1804



Kenmerk: 60275911/G02/jba

maart 2020


Schaal: 1:7.500

Topografische weergave
VV Dubbeldam, hertaxatie sportkantine

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

VERKRIJGINGSAKTEN

BIJLAGE 2

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	19910	29	182
Rotterdam	06-MRT-2000 09:00		met 3 vervolgbld(en)		

Aantekeningen:

D: 00001000 S: 5611000901

Kadaster

Zaaknr.: 99A7664

Heden drie maart tweeduizend verschenen voor mij, Mr. BERNARDUS HAR—
MANNUS JACOBUS MARIA VAN DER MEER, notaris te Dordrecht:—

1. de heer Marinus de Vos, notarisklerk, geboren te 's-Gravendeel op twintig—
februari negentienhonderd zevenenveertig, kantooradres Singel 81 te 3311
PB Dordrecht, ten deze handelende als gevolmachtigde van:—

de heer JOHANNES LAURENTIUS SLAGER, senior beleidsmedewerker —
bij Acquisitie & Vastgoedontwikkeling van Stadsontwikkeling der gemeente
Dordrecht, geboren te Dordrecht op vijftwintig december negentienhon—
derd tweeënvijftig, kantooradres Spuiboulevard 300 te 3311 GR Dordrecht,
(Europese Identiteitskaart T 53442055), —

die bij het geven van de volmacht handelende ingevolge artikel 171 der Ge—
meentewet, juncto artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht verte—
genwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DOR—**
DRECHT, kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht, —
krachtens volmacht van de Burgemeester dier gemeente, gegeven op acht
januari negentienhonderd achtennegentig, —

en handelde ter uitvoering van het besluit van hoofd van de afdeling Acqui—
sitie & Vastgoedontwikkeling van Stadsontwikkeling der gemeente Dor—
drecht, de dato **negentien oktober negentienhonderd negennegen—**
tig, krachtens ondermandatering door de Directeur Stadsontwikkeling, hem
verleend krachtens mandaat door het College van Burgemeester en Wet—
houders der gemeente Dordrecht bij besluit van negentien mei negentien—
honderd achtennegentig en aangepast bij besluit van negen juni negen—
tienhonderd achtennegentig, en welk College daartoe werd gemachtigd —
krachtens Algemeen Delegatiebesluit, genomen door de Raad van de ge—
meente Dordrecht op eenendertig maart negentienhonderd achtennegen—
tig; —

de gemeente Dordrecht hierna ook genoemd: de gemeente. —
Blijkende van voormelde volmacht van de burgemeester van de gemeente—
uit een vergeleken afschrift van een onderhandse akte van volmacht, welke
is gehecht aan een akte van depot, op zestien januari negentienhonderd —
achtennegentig verleden voor mij, notaris, en van de volmacht aan de—
comparant sub 1 uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze —
akte is gehecht. —

2. mevrouw Miranda Diana Gerarda den Boer, notarieel medewerkster, gebo—
ren te Oud-Beijerland op negenentwintig september negentienhonderdt—
weeënzeventig, kantooradres Singel 81 te 3311 PB Dordrecht, ten deze —
handelende als gevolmachtigde van: —

a. de heer Mr. ANTONIUS SCHRÖDER, directeur, geboren te Rotterdam
op vijf juli negentienhonderd vijfveertig, (Nederlands Rijbewijs num—
mer 3150966734), wonende Abeelstraat 21 te 3329 AA Dordrecht, ge—
huwd; —

b. de heer DIRK VAN VALEN, treasury manager, geboren te Dubbeldam

1

Verk.
optkal
+ ver.
optkal
723
144

Hyp. 4

op twee december negentienhonderd vijftig, (Nationaal Paspoortnummer N452320758), wonende Dubbelsteynlaan Oost 228 te 3319 EH Dordrecht, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest;

- c. de heer Drs. GERBERT JAN WILLEM VAN DER WAL, communicatietrainer, geboren te Rotterdam op vijftiende april negentienhonderd negenenzestig, (Nationaal Paspoort nummer N 29243327), wonende Poolsterhof 15 te 3318 RK Dordrecht, gehuwd,

die bij het geven van de volmacht handelden in hun hoedanigheid van respectievelijk voorzitter, secretaris en penningmeester van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, genaamd: **VOETBALVERENIGING "DUBBELDAM"**, statutair gevestigd te Dordrecht en met adres Dubbelsteynlaan Oost 228 te 3319 EH Dordrecht, en als zodanig overeenkomstig de statuten gemelde vereniging rechtsgeldig vertegenwoordigende ter uitvoering van een besluit van de buitengewone ledenvergadering van die vereniging, gehouden op eenendertig januari negentienhonderd zesennegentig; zijnde gemelde vereniging ingeschreven in het register bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 40321714, Voetbalvereniging "Dubbeldam" hierna ook genoemd: de vereniging. Blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vooraf: dat bij akte op achttien september negentienhonderd vijftien verleden voor Mr. W.A. Kahlmann, destijds notaris te Dordrecht, ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op negentien september daarna, in register 4, deel 4876 nummer 72, door de gemeente om niet aan de vereniging is verleend:

het zakelijk recht van opstal tot het bouwen en hebben van een clubgebouw met toebehoren en terras op een perceel grond, gelegen te Dordrecht op het sportcomplex Schenkeldijk, kadastraal bekend gemeente Dubbeldam, sectie B nummer 2708, groot vijf aren en achtentachtig centia-

dat dit recht van opstal werd verleend voor een periode, eindigend achttien september tweeduizend vijftiende;

dat sedert de datum van vestiging uitbreidingen zijn gerealiseerd aan voormelde accommodatie, zodat het bestaande opstalrecht niet meer in overeenstemming is met de feitelijke situatie;

dat de gemeente en de vereniging zijn overeengekomen het bestaande opstalrecht aan te passen en uit te breiden aan de feitelijke situatie;

dat de gemeente en de vereniging voorts zijn overeengekomen de duur van het voorschreven bestaande opstalrecht te verlengen tot eenendertig december tweeduizend vijftiende.

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, het volgende:

VESTIGING OPSTALRECHT

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde namens de gemeente-

Kadaster

bij deze te vestigen en aan de vereniging te verlenen, voor welke vereniging de comparante sub 2 verklaarde aan te nemen: _____

**het zakelijk recht van opstal tot het in eigendom hebben van een (ge-
deelte) van een clubgebouw met toebehoren, op een perceel grond, —
gelegen te Dordrecht op het sportcomplex Schenkeldijk, uitmakende —
gedeelten (grenzend aan het bestaande opstalrecht van de vereni- —
ging), ter totale grootte van ongeveer vijf aren en negenenzeventig —
centiaren van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dubbeldam, —
sektie B nummer 3127,** _____

zoals in arcering is aangegeven op drie door de comparanten voor akkoord
getekende situatietekeningen, waarvan één exemplaar is gehecht aan de —
ze akte, terwijl de beide andere exemplaren zullen worden gehecht aan de
van deze akte af te geven afschriften. _____

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat ten aanzien van dit —
recht van opstal —voorzover mogelijk— zullen gelden dezelfde voorwaarden en —
bedingen als welke gelden voor het reeds aan de vereniging toebehorende op-
stalrecht, te weten: _____

1. Het recht van opstal wordt verleend voor een periode, ingaande heden en —
eindigend op **eenendertig december tweeduizend vijftieng**. _____
2. Het recht van opstal wordt verleend **om niet**. _____
3. Indien de vereniging ophoudt huurster te zijn van de betreffende sportvel- —
den, heeft de gemeente de bevoegdheid het recht van opstal op te zeggen
en de opstallen over te nemen, overeenkomstig het bepaalde in artikel —
5:105 van het Burgerlijk Wetboek. _____
4. Het bouwplan en de plaats van de opstal behoeven, onverminderd de ver- —
eiste bouwvergunning, voorafgaande goedkeuring van Burgemeester en —
Wethouders, de Sportraad gehoord; zijnde het bouwplan inmiddels uitge- —
voerd. _____
5. De opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt voor activiteiten van de —
sportvereniging die eigenaar is van de opstallen. _____
6. Het opstalrecht zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van
Burgemeester en Wethouders mogen worden verkocht of op andere wijze —
worden vervreemd, zulks op straffe van verbeurte van een boete van tien —
duizend gulden, te betalen aan de gemeente Dordrecht; Burgemeester en —
Wethouders kunnen aan die toestemming voorwaarden verbinden. _____
7. Bij het eindigen van het opstalrecht kan de gemeente, behoudens het on- —
der 3. bedoelde geval, te harer keuze: _____
 - a. de vereniging de gelegenheid geven de opstallen binnen een door de —
gemeente te bepalen termijn te verwijderen; in dat geval wordt de —
grond, waarop het opstalrecht was gevestigd, op kosten van de vere- —
niging aangepast aan de aangrenzende terreinen; _____
 - b. de opstallen in eigendom overnemen overeenkomstig het bepaalde in —
artikel 5:105 van het Burgerlijk Wetboek. _____
8. Indien de vereniging geen gebruik heeft gemaakt van de haar geboden —
gelegenheid om de opstallen binnen de door de gemeente bepaalde ter- —
mijn te verwijderen, vervallen de opstallen aan de gemeente zonder dat —
deze tot enige vergoeding gehouden is. _____

9. Bij elke vervreemding van het opstalrecht of van een gedeelte daarvan, zoo ook bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop en bij vervreemding van zulk een recht, moeten de bedingen onder 3 tot en met 10 voorzover nog van toepassing, aan de nieuwe verkrijger worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen en aangenomen en in de desbetreffende akte woordelijk worden opgenomen; ingeval van verzuim om deze bedingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, verbeurt de vereniging en iedere volgende verkrijger van het opstalrecht ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijf duizend gulden.
10. De opstal moet voortdurend in goede staat van onderhoud verkeren, zulks ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.
11. Alle rechten en kosten van deze akte, alsmede die van de tenuitvoerlegging daarvan, komen voor rekening van de vereniging.
12. De onroerende zaak-belasting en andere lasten van voormeld perceelsgedeelte geheven wordende, komen voor rekening van de vereniging.

VERLENGING DUUR BESTAAND OPSTALRECHT

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld: De gemeente en de vereniging zijn overeengekomen de duur van het opstalrecht met betrekking tot het bij voormelde akte van achttien september negentienhonderd vijfenzeventig door de gemeente aan de vereniging in zakelijk recht van opstal uitgegeven perceel, kadastraal bekend gemeente **Dubbel dam, sektie B nummer 2708, groot vijf aren en achtentachtig centiaren**, thans eindigend achttien september tweeduizend vijftwintig te verlengen tot: **eenendertig december tweeduizend vijftwintig**, blijvende al het overige in die akte bepaalde van volle kracht en waarde.

OVERDRACHTSBELASTING

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden nog, uitsluitend ter berekening van de overdrachtsbelasting, de waarde van het bij deze gevestigde opstalrecht en het verlengde bestaande opstalrecht te stellen op: nihil.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Van voormelde lastgevingen is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Dordrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en van hun identiteit is voorzover nodig gebleken uit de hiervoor vermelde legitimatiebewijzen. De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, dat hun lastgevers tijdig vóór het verlijden een ontwerpakte hebben ontvangen, van de inhoud van de akte hebben kennisgenomen en met de inhoud instemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend; eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negen uur.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Aantekeningen:

19910

29

184

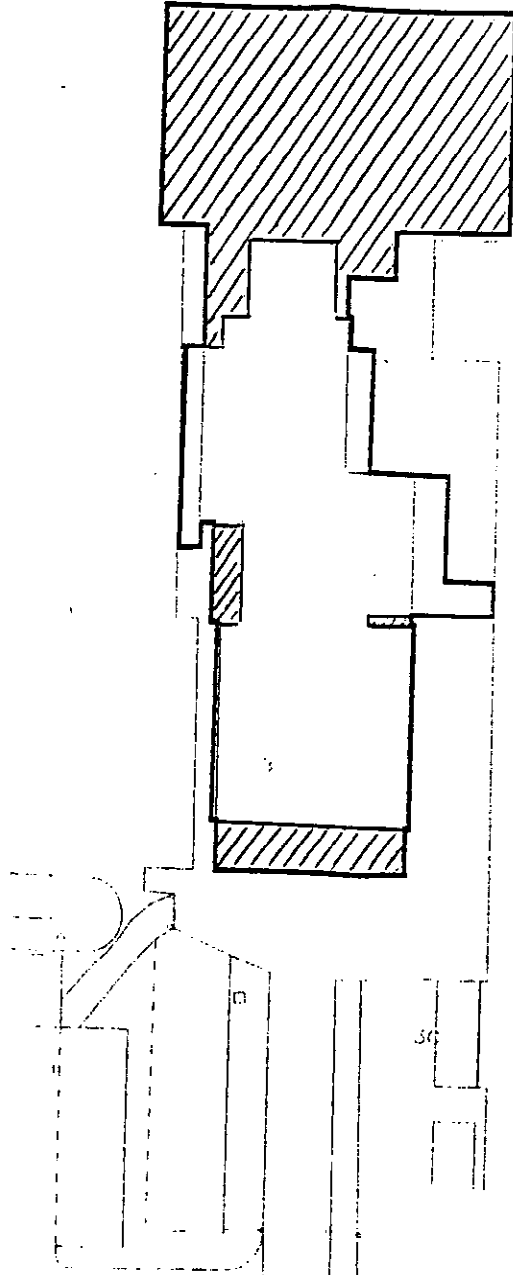
2e vervolgblad

Kadaster

(w.g.) B.H.J.M. v.d. Meer

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Kadaster gemeente Dubbeldam,
sektie B nummer 3127 ged.



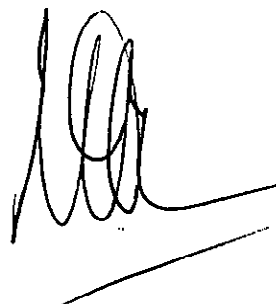
uitbreiding
opstalrecht

Kadaster

Ondergetekende, Mr Bernardus Harmannus Jacobus Maria van der Meer, notaris te Dordrecht, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) B.H.J.M. v.d. Meer

Ondergetekende, Mr Bernardus Harmannus Jacobus Maria van der Meer, notaris te Dordrecht, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

Kantoor:

De bewaarder van het kadaster

Rotterdam OZ4 40117/26

11-04-2003 09:00

MEER VAN DER MR. B.H.J.M. NOTS / 2003A

met 2 vervolgblad(en)

Aantekening



20030411000055

2 volbladen

Kadaster

Zaaknr.: 2003A12454

Heden tien april tweeduizend drie verschenen voor mij, Mr. BERNARDUS HARMANNUS JACOBUS MARIA VAN DER MEER, notaris te Dordrecht:

1. de heer Marinus de Vos, notarisklerk, geboren te 's-Gravendeel op twintigfebruari negentienhonderd zevenenveertig, kantooradres Singel 81 te 3311 PB Dordrecht, ten deze handelende als gevolmachtigde van:

de heer JOHANNES LAURENTIUS SLAGER, juridisch senior beleidsmedewerker bij de afdeling Grondbedrijf van Stadsontwikkeling der gemeente Dordrecht, geboren te Dordrecht op vijftientwintig december negentienhonderd tweeënvijftig, kantooradres Spuiboulevard 300 te 3311 GR Dordrecht, (Europese Identiteitskaart T 53442055),

die bij het geven van de volmacht handelde ingevolge artikel 171 der Gemeentewet, juncto artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DORDRECHT**, kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht, krachtens volmacht van de Burgemeester dier gemeente, gegeven op acht januari negentienhonderd achtennegentig,

en handelde ter uitvoering van het besluit van hoofd van de afdeling Grondbedrijf van Stadsontwikkeling der gemeente Dordrecht, de dato **zeven januari tweeduizend drie**,

krachtens ondermandatering door de Directeur Stadsontwikkeling, hem verleend krachtens mandaat door het College van Burgemeester en Wethouders der gemeente Dordrecht bij besluit van negentien mei negentienhonderd achtennegentig en aangepast bij besluit van negen juni negentienhonderd achtennegentig;

de gemeente Dordrecht hierna ook genoemd: de gemeente.

Blijkende van voormelde volmacht van de burgemeester van de gemeente uit een vergeleken afschrift van een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van depot, op zestien januari negentienhonderd achtennegentig verleden voor mij, notaris, en van de volmacht aan de comparant sub 1 uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

2. mevrouw Miranda Diana Gerarda den Boer, notarieel medewerkster, geboren te Oud-Beijerland op negentwintig september negentienhonderd tweeënzeventig, kantooradres Singel 81 te 3311 PB Dordrecht, ten deze handelende als gevolmachtigde van:

a. de heer Mr. ANTONIUS SCHRÖDER, geboren te Rotterdam op vijf julinogentienhonderd vijfveertig, (Nederlands Rijbewijs nummer 3150966734), wonende Abeelstraat 21 te 3329 AA Dordrecht, gehuwd;

b. de heer DIRK VAN VALEN R.A., geboren te Dubbeldam op twee december negentienhonderd vijftig, (Nationaal Paspoort nummer N452320758), wonende Dubbelsteynlaan Oost 228 te 3319 EH Dor

recht, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het—
geregisteerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest;—
c. de heer Drs. JOHAN WILLIAM DE MEZA, geboren te Paramaribo op—
vijftien november negentienhonderd drieënveertig, (Nederlands Rijbe—
wijs nummer 3039365160), wonende Luchtenburg 62 te 3328 AN Dor—
drecht, gehuwd, —

die bij het geven van de volmacht handelden in hun hoedanigheid van res—
pectievelijk voorzitter, secretaris en penningmeester van de vereniging met
volledige rechtsbevoegdheid, genaamd: **VOETBALVERENIGING "DUB —
BELDAM"**, statutair gevestigd te Dordrecht en met adres Dubbelsteynlaan
Oost 228 te 3319 EH Dordrecht, en als zodanig overeenkomstig de statu—
ten gemelde vereniging rechtsgeldig vertegenwoordigende ter uitvoering —
van een besluit van de buitengewone ledenvergadering van die vereniging,
gehouden op eenendertig augustus tweeduizendéén; —

zijnde gemelde vereniging ingeschreven in het register bij de Kamer van —
Koophandel en Fabrieken onder nummer 40321714, —
Voetbalvereniging "Dubbeldam" hierna ook genoemd: de vereniging. —
Blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, —
welke aan deze akte is gehecht. —

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vooraf:—
dat bij akte op achttien september negentienhonderd vijfenzeventig verleden—
voor Mr. W.A. Kahlmann, destijds notaris te Dordrecht, ingeschreven ten kanto—
re van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op negentien—
september daarna, in register 4, deel 4876 nummer 72, respectievelijk bij akte—
op drie maart tweeduizend verleden voor mij, notaris, ingeschreven ten kantore
van voormeld Kadaster op zes maart daarna, in register 4, deel 19910 nummer
29, door de gemeente om niet aan de vereniging is verleend voor een periode—
eindigend eenendertig december tweeduizend vijftientig: —

het zakelijk recht van opstal tot het bouwen en hebben van een clubge—
bouw met toebehoren en terras op een perceel grond, gelegen te Dor—
drecht op het sportcomplex Schenkeldijk, thans kadastraal bekend ge—
meente Dubbeldam, sectie B nummer 3144, groot elf aren en zeventig; —

dat in verband met de bouw van een kleedaccommodatie aan het bestaande —
gebouw, de gemeente en de vereniging zijn overeengekomen gemeld opstal —
recht uit te breiden met dat gedeelte waarop deze kleedaccommodatie is ge—
bouwd en onder dezelfde voorwaarden als waaronder het bestaande opstal—
recht is verleend. —

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden de comparanten, handelend —
als gemeld, het volgende: —

VESTIGING OPSTALRECHT —

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde namens de gemeente—
bij deze te vestigen en aan de vereniging te verlenen, voor welke vereniging de
comparante sub 2 verklaarde aan te nemen: —

**het zakelijk recht van opstal tot het in eigendom hebben van een —
kleedaccommodatie op een perceel grond, gelegen te Dordrecht op —
het sportcomplex Schenkeldijk, uitmakende een gedeelte (grenzend—
aan het bestaande opstalrecht van de vereniging), ter grootte van on—**

Kadaster

geveer een are en zes centiaren van het perceel, kadastraal bekend — gemeente Dubbeldam, sectie B nummer 3152, —
zoals in arcering is aangegeven op drie door de comparanten voor akkoord getekende situatietekeningen, waarvan één exemplaar is gehecht aan de —
ze akte, terwijl de beide andere exemplaren zullen worden gehecht aan de —
van deze akte af te geven afschriften. —

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat ten aanzien van dit —
recht van opstal —voorzover mogelijk— zullen gelden dezelfde voorwaarden en —
bedingen als welke gelden voor het reeds aan de vereniging toebehorende op—
stalrecht, te weten: —

1. Het recht van opstal wordt verleend voor een periode, ingaande heden en —
eindigend op **eenendertig december tweeduizend vijftwintig.** —
2. Het recht van opstal wordt verleend **om niet.** —
3. *Indien de vereniging ophoudt huurster te zijn van de betreffende sportvel—
den, heeft de gemeente de bevoegdheid het recht van opstal op te zeggen
en de opstallen over te nemen, overeenkomstig het bepaalde in artikel—
5:105 van het Burgerlijk Wetboek.* —
4. Het bouwplan en de plaats van de opstal behoeven, onverminderd de ver—
eiste bouwvergunning, voorafgaande goedkeuring van Burgemeester en —
Wethouders, de Sportraad gehoord; zijnde het bouwplan inmiddels uitge—
voerd. —
5. De opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt voor activiteiten van de —
sportvereniging, die eigenaar is van de opstallen. —
6. Het opstalrecht zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van
Burgemeester en Wethouders mogen worden verkocht of op andere wijze —
worden vervreemd, zulks op straffe van verbeurte van een boete van vijf —
duizend euro (€ 5.000,00), te betalen aan de gemeente Dordrecht; Burge—
meester en Wethouders kunnen aan die toestemming voorwaarden ver—
binden. —
7. Bij het eindigen van het opstalrecht kan de gemeente, behoudens het on—
der 3. bedoelde geval, te harer keuze: —
 - a. de vereniging de gelegenheid geven de opstallen binnen een door de —
gemeente te bepalen termijn te verwijderen; in dat geval wordt de —
grond, waarop het opstalrecht was gevestigd, op kosten van de vere—
niging aangepast aan de aangrenzende terreinen; —
 - b. de opstallen in eigendom overnemen overeenkomstig het bepaalde in—
artikel 5:105 van het Burgerlijk Wetboek. —
8. Indien de vereniging geen gebruik heeft gemaakt van de haar geboden —
gelegenheid om de opstallen binnen de door de gemeente bepaalde ter—
mijn te verwijderen, vervallen de opstallen aan de gemeente zonder dat —
deze tot enige vergoeding gehouden is. —
9. Bij elke vervreemding van het opstalrecht of van een gedeelte daarvan, zo—
ook bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop en bij vervreemding —
van zulk een recht, moeten de bedingen onder 3 tot en met 10 voorzover—
nog van toepassing, aan de nieuwe verkrijger worden opgelegd, ten be—
hoeve van de gemeente worden bedongen en aangenomen en in de des—
betreffende akte woordelijk worden opgenomen; ingeval van verzuim om —

deze bedingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opne —
men, verbeurt de vereniging en iedere volgende verkrijger van het opstal —
recht ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van —
twee duizend vijf honderd euro (€ 2.500,00). —

10. De opstal moet voortdurend in goede staat van onderhoud verkeren, zulks —
ten genoegen van Burgemeester en Wethouders. —
11. Alle rechten en kosten van deze akte, alsmede die van de tenuitvoerleg —
ging daarvan, komen voor rekening van de vereniging. —
12. De onroerendezaakbelasting en andere lasten van voormeld perceelsge —
deelte geheven wordende, komen voor rekening van de vereniging. —

OVERDRACHTSBELASTING

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden nog, uitsluitend ter bere —
kening van de overdrachtsbelasting, de waarde van het bij deze gevestigde op —
stalrecht te stellen op: nihil. —

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen —
ten kantore van de bewaarder van deze akte. —

Van voormelde lastgevingen is mij, notaris, genoegzaam gebleken. —

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Dordrecht op de datum in het hoofd —
van deze akte vermeld. —

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en van hun identiteit is —
voorzover nodig- gebleken uit de hiervoor vermelde legitimatiebewijzen. De —
verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte —
geen prijs te stellen dat hun lastgevers tijdig vóór het verlijden een ontwerp —
akte hebben ontvangen, van de inhoud van de akte hebben kennisgenomen en
met de inhoud instemmen. —

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst —
door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negen uur. —

(Volgt ondertekening)

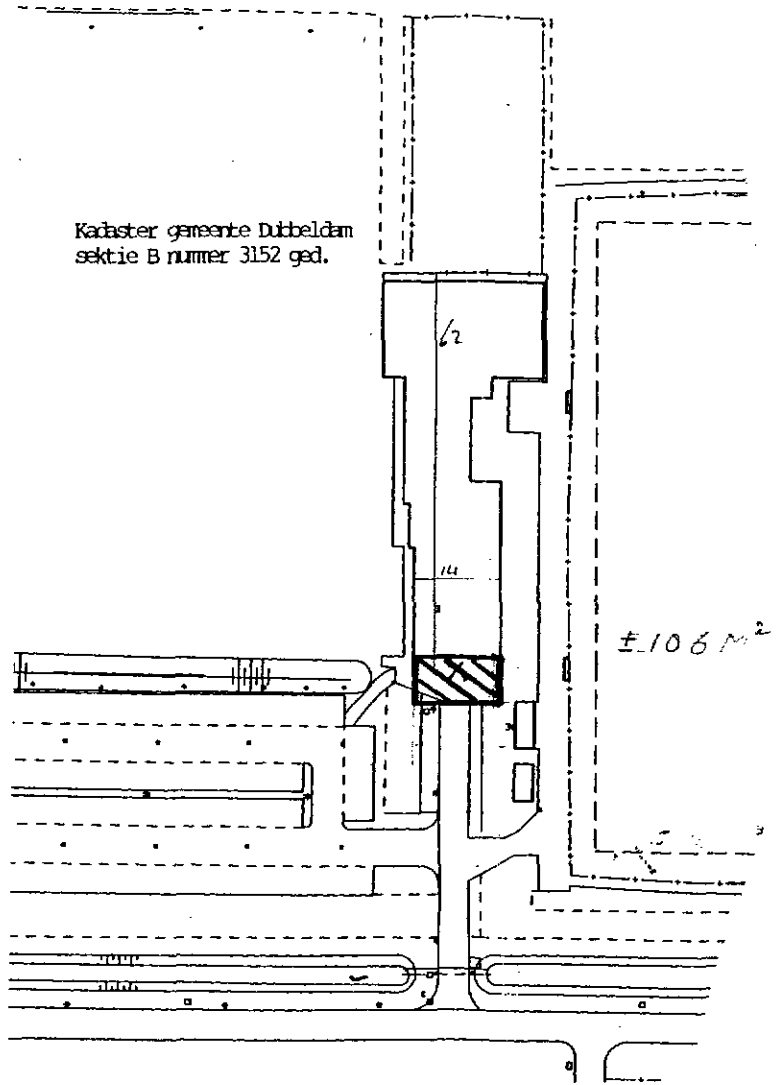
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) B.H.J.M. v.d. Meer

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Kadaster gemeente Dubbeldam
sektie B nummer 3152 ged.

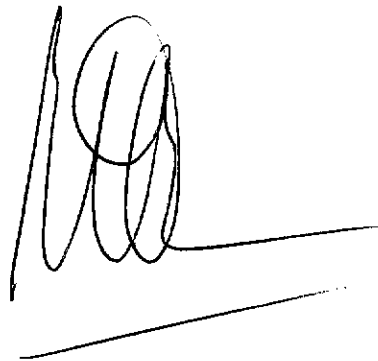


Aantekeningen:

Ondergetekende, Mr Bernardus Harmannus Jacobus Maria van der Meer, notaris te Dordrecht, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) B.H.J.M. v.d. Meer

Ondergetekende, Mr Bernardus Harmannus Jacobus Maria van der Meer, notaris te Dordrecht, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end, positioned in the lower right quadrant of the page.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 11-04-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40117 nummer 26.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.