19 OKT 2007

E 1971/5→25

TAXATIECOMMISSIE
Erfpachtcanon Amsterdam

bouwblok: LM 1 / ZuiderAmstel
perceel : Uiterwaardenstraat [redacted]

De ondergetekenden:

1. [redacted], makelaar/taxateur o.g. te Amstelveen, te dezen aangewezen door de erfpachter van het voor canonherziening in aanmerking komende erfpachtrecht in het onderhavige bouwblok en aldus benoemd;

2. [redacted], makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad;

3. [redacted], makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 25 lid 2 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen,

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1915 van de gemeente Amsterdam, ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) die ingaande 1 maart 2009 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam voor het

voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok begrensd door de Uiterwaardenstraat, de Hunzestraat, de Zomerdijkstraat en de Kinderdijkstraat;

kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie V nummer [redacted];

plaatselijk bekend als **Uiterwaardenstraat [redacted] te Amsterdam.**

Het erfpachtrecht

De grond werd bij stichting van de opstal per 1 maart 1934 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915.

De aanvangscanon werd bij de splitsing in appartementsrechten, nader vastgesteld op € 27,40 per jaar, geldende voor de resterende duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 28 februari 2009.

Bij deze splitsing werden op het onderhavige erfpachtrecht de Algemene Voorwaarden voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing, doch bleef de regeling voor herziening van de canon aan het einde van het lopende erfpachttijdvak gehandhaafd op de Algemene Bepalingen 1915.

De herziening van de pachtsom (canon) per 1 maart 2009, overeenkomstig artikel 6 van deze Algemene Bepalingen, is gebaseerd op de staat en omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus het jaar 1 maart 2007 / 29 februari 2008.

[redacted]

[redacted]

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van het stadsdeel: de heer [redacted]/Royal Investments B.V., p/a SteenKuijpers Makelaars, Valeriusplein 40, 1075 BJ Amsterdam, is door ondergetekende [redacted]/Kuijs Reinder Kakes middels brief van 14 augustus 2007 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij tevens informatie is gevraagd over de exploitatie van het perceel.

Voorts is daarbij aan erfpachter medegedeeld dat de opname van het bouwblok zou plaatsvinden op 5 september 2007 en, zo enig tijdstip hem op die dagen niet paste doch hij wel persoonlijk bij de opname aanwezig wilde zijn, hiervan kennis te geven ter regeling van een ander tijdstip van opname.

Van de erfpachter is informatie over de exploitatie van het perceel verkregen.
Erfpachter was niet bij de opname aanwezig.

De waarde van het erfpachtperceel:

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 5 september 2007.

De geoorloofde bestemming van het appartementsrecht is krachtens opgave van het stadsdeel: 1 woning.

De vaststelling van de pachtsom wordt gebaseerd op de waarde van het erfpachtperceel in de periode als voornoemd, welke waarde wordt bepaald uit vergelijking met transacties van percelen op erfpachtgrond, de kwalitatieve beoordeling van het bouwblok en de al of niet gewijzigde omstandigheden in bestemming en gebruik van het onderhavige perceel t.o.v. de situatie bij eerste uitgifte of tussentijdse herziening van het recht.

De waarde van het aandeel in het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal in het kader van de bouwbloksgewijze canonherziening en de continuïteit van het erfpachtrecht, in aanmerking nemende de woning niet vrij opleverbaar, wordt gesteld op € 168.000,--.

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling dat:

- het perceel op goede stand is gelegen;
- het perceel bebouwd is met de huidige opstallen ten behoeve van de hiervoor aangegeven geoorloofde bestemming;
- de huidige opstallen de status hebben van rijksmonument;
- in verband met de huidige bebouwing sprake is van gebonden omstandigheden;
- het perceel in verband met de huidige bebouwing niet gebruikt kan worden voor een "alternatieve aanwending";
- de opstal, behoudens de splitsing, niet afwijkt van het oorspronkelijk bouwplan ten tijde van de uitgifte;
- de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok redelijk tot goed is;
- rekening is gehouden met een genormeerde opstal en bijbehorend genormeerd onderhoud;
- rekening is gehouden met een genormeerde verkoopwaarde;
- het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel;
- er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige aandeel in het erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke objecten op erfpachtgrond;

[redacted]

[redacted]

- daarbij tevens de kennis en ervaring van de deskundigen mede bepalend zijn geweest.

Voorts bepalen ondergetekenden dat voor dit type objecten de waarde van het aandeel in de grond van het erfpachtperceel als deel van de gehele onroerende zaak wordt vastgesteld op **€ 39.000,-- (negenendertigduizend euro)**.

De pachtsom/erfpachtcanon

Voor het bepalen van de canon bij aanvang van het nieuwe tijdvak nemen deskundigen in aanmerking:

- dat bij het begin van het nieuwe erfpachttijdvak conversie van de erfpachtvoorwaarden heeft plaatsgevonden naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, hiervan in het bijzonder dat de canon geïndexeerd wordt en de erfpachter daarbij een keuzemogelijkheid heeft voor betaling van de canon;

- dat zij voor wat betreft de canonpercentages zich conformeren aan de berekende percentages door de stichting SBV / Amsterdam School of Real Estate, in samenwerking met de Makelaarsvereniging Amsterdam, geldende voor het kwartaal waarin de opnamedatum valt.

- dat aldus de aanvangscanon per 1 maart 2009 door hen wordt vastgesteld als volgt:

bij toepassing **van jaarlijkse indexering** (art. 7):
4,23 % van **€ 39.000,--** is ..... **€ 1.649,70**
==========

bij toepassing van **een vaste canon voor 10 jaar** (art. 8):
4,56 % van **€ 39.000,--** is ..... **€ 1.778,40**
==========

bij toepassing van **een vaste canon voor 25 jaar** (art. 9):
4,65 % van **€ 39.000,--** is ..... **€ 1.813,50**
==========

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Amstelveen/Amsterdam, 5 oktober 2007.

[redacted] [redacted] [redacted]