E 1534/106

De ondergetekenden:

1. [redacted] makelaar/register-taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen aangewezen door de erfpachter van het onderhavige perceel en aldus benoemd;

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

berichten hieronder

- ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1937 van de gemeente Amsterdam.

- ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) die ingaande 16 juni 2012 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam voor

  het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met tuin, plaatselijk bekend als;

  Bloys van Treslongstraat [redacted]
  1056 XA Amsterdam

  kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, nummer [redacted], uitmakende het 1/5e aandeel in gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond gelegen aan de Bloys van Treslongstraat te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, nummer [redacted], groot 1 are 25 centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal zijnde het gebouw, plaatselijk bekend te 1056 XA Amsterdam, als Bloys van Treslongstraat [redacted]

<u>Het erfpachtrecht</u>

De grond werd bij de stichting van dit bouwblok, waarvan dit perceel deel uitmaakt, per 16 juni 1937 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, waarbij van toepassing werden verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937.
De herziening van de pachtsom (canon) per 16 juni 2012, overeenkomstig artikel 6 van de Algemene Bepalingen 1937, gaat uit van de staat en omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus de periode 16 juni 2010/16 juni 2011.

[redacted]

Na splitsing in appartementsrechten (akte verleden op 15 juli 2010, ten overstaan van kandidaat-notaris mr. [redacted], als waarnemer van mr. [redacted], notaris, kantoorhoudende te Amsterdam) zijn van toepassing verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 en werd de canon vastgesteld op € 24,36 per jaar, eindigende 15 juni 2012.

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van de gemeente, Bobor Onroerend Goed B.V., Postbus 75123, 1070 AC Amsterdam, is bij schrijven d.d. 20 september 2010, door ondergetekende[redacted] Bolle en Compagnons B.V. te Amsterdam, in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige. Bij schrijven d.d. 21 juli 2010 is de erfpachter om informatie gevraagd over de exploitatie van het perceel.

Aan erfpachter is medegedeeld dat de taxatie van het bouwblok zal plaatsvinden op 13 oktober 2010 en, zo enig tijdstip hem op die dag niet paste doch hij wel persoonlijk bij de taxatie aanwezig wilde zijn, hiervan kennis te geven ter regeling van een ander tijdstip van taxatie.

Van de erfpachter(s) is informatie over de exploitatie van het perceel verkregen. Erfpachter was niet bij de taxatie aanwezig.

De erfverpachter

De erfverpachter, de gemeente Amsterdam p/a Ontwikkelingbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA), is bij schrijven d.d. 20 september 2010, door ondergetekende, [redacted], Bolle en Compagnons B.V. te Amsterdam, uitgenodigd bij de taxatie aanwezig te zijn. Per email d.d. 4 oktober 2010 heeft OGA laten weten niet aanwezig te zullen zijn.

De waarde van het erfpachtperceel

De taxatie van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 13 oktober 2010.

De bestemming volgens de erfpachtovereenkomst is krachtens opgave van het stadsdeel: vier afzonderlijke woningen en een bergplaats. In de akte van splitsing is als gebruik opgenomen ''woning met tuin'', wat als uitgangspunt bij taxatie heeft gediend.

De vaststelling van de pachtsom wordt gebaseerd op de waarde van het erfpachtperceel 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.

Zodat de waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal in het kader van bouwbloksgewijze canonherziening wordt getaxeerd op € 189.000,-.

[redacted]

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling;

- dat i.v.m. de huidige bebouwing sprake is van gebonden omstandigheden;
- dat het perceel grond niet een maagdelijk terrein betreft (zogenaamde "beklijfde grond");
- dat het perceel i.v.m. de huidige bebouwing niet gebruikt kan worden voor een "alternatieve aanwending";
- dat de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok redelijk tot goed is;
- dat rekening is gehouden met een gemiddelde kwaliteit van de opstal en het daarbij bijbehorende onderhoudsniveau;
- dat het onderhavige appartement volgens de splitsingstekening, behorend bij voornoemde splitsingsakte, een bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) kent van 60 m2;
- dat door deskundigen gerekend is met een bruto vloeroppervlakte van afgerond 60 m2;
- dat een gemiddeld gehanteerde vierkante meterprijs gehanteerd is van afgerond € 3.090,-;
- dat het perceel thans nog gebruikt wordt als huurwoning;
- dat het perceel getaxeerd dient te worden als **(koop)woning**;
- dat er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond, en wel in het bijzonder:

adres	*transactieprijs*	*transactiedatum*
Bloys van Treslongstraat [redacted]	€ 175.000,-	11 februari 2009
Bloys van Treslongstraat [redacted]	€ 190.000,-	29 juni 2009
Jan Haringstraat [redacted]	€ 193.500,-	19 februari 2010
Jasper Leijnsenstraat [redacted]	€ 190.000,-	13 mei 2009
Willem de Zwijgerlaan [redacted]	€ 175.000,-	30 juli 2010

- dat wegens gebonden omstandigheden t.w. een bebouwd perceel en als gevolg van het in gebruik zijn van de opstal, een depreciatie wordt toegepast van 40%;
- dat in verband met de diversiteit aan oppervlakten binnen het bouwblok een verrekening heeft plaatsgevonden. Als norm voor de taxatie is als uitgangspunt genomen de appartementsrechten Willem de Zwijgerlaan [redacted], Bloys van Treslongstraat [redacted] en [redacted] en Jasper Leijnsenstraat [redacted] en de huurwoningen Jan Haringstraat [redacted] en Jasper Leijnsenstraat [redacted], waarop een correctie is toegepast i.v.m. de woonvloeroppervlakte, ligging binnen het bouwblok en de buitenruimte.

Voorts bepalen ondergetekenden dat voor dit type objecten de waarde van de grond van het erfpachtperceel als deel van de gehele onroerende zaak wordt getaxeerd op 23% van de waarde na toepassing van een in de markt gebruikelijke depreciatiefactor van 40%, zijnde:

23% van € 113.400,- is € 26.082,- (zegge: zesentwintigduizend tweeëntachtig Euro).

[redacted]

De pachtsom/erfpachtcanon

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

- dat bij de splitsing in appartementsrechten tevens conversie van de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden (1937) heeft plaatsgevonden naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, hiervan in het bijzonder dat de canon geïndexeerd wordt en de erfpachter een keuzemogelijkheid geboden wordt voor betaling van de canon;

- dat deskundigen zich conformeren aan de methodiek voor het vaststellen van canonpercentages bij herziening van erfpachtcontracten, uitgebracht door Amsterdam School of Real Estate, waarbij het canonpercentage wordt vastgesteld op basis van het actuele effectieve rendement van staatsleningen vermeerderd met een opslag voor risico en kosten en gecorrigeerd voor de geschatte stijging grondwaarde op basis van de CPB voorspelling voor toekomstige lange termijn inflatie.

- dat deskundigen zich te dezer zake conformeren aan de berekende percentages door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, oktober 2010, waarin de opname valt, zijnde:

een eenjarige vaste canon,	2,55%
een tienjarige vaste canon,	2,46%
een vijfentwintigjarige vaste canon,	2,77%

Het canonpercentage wordt door de deskundigen aldus vastgesteld op bovengenoemde percentages, zodat de erfpachtcanon voor het onderhavige in erfpacht uitgegeven perceel met ingang van 16 juni 2012 bedraagt:

voor een eenjarige vaste canon: 2,55% van € 26.082,-	€ 665,09
voor een tienjarige vaste canon: 2,46% van € 26.082,-	€ 641,62
voor een vijfentwintigjarige vaste canon: 2,77% van € 26.082,-	€ 722,47

Op 12 november 2010 hebben deskundigen een conceptrapportage uitgebracht. Noch van de gemeente Amsterdam (Ontwikkelingsbedrijf afd. Erfpacht) noch van de erfpachter is een reactie op de conceptrapportage ontvangen.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.
Amsterdam, 6 december 2010.

[redacted]