archief exemplaar

Amsterdam **Oud Zuid**

stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
REO
Grondzaken

5.1.2e
Gerrit van der Veenstraat 5.1.2e
1077 ED AMSTERDAM

VERZONDEN
25 MAART 2004
2004/2988

Onderwerp

Canonherziening Gerrit van der Veenstraat 5.1.2e
Bouwblok KL 06

Datum
24 maart 2004

Behandeld door
Mw. 5.1.2e 5.1.2e

Doorkiesnummer
5.1.2e

Doorkiesfaxnummer
5.1.2e

Geachte heer 5.1.2e

Met betrekking tot uw brief d.d. 16 maart 2004 bericht ik u als volgt.

Aangezien u niet tot vooruitbetaling van de canon overgaat heb ik notariskantoor Lubbers en Dijk opdracht gegeven de akte canonherziening in concept op te maken.

Het is niet mogelijk een verklaring van medewerking onder voorbehoud in de akte op te nemen. Ik verzoek u dan ook vriendelijk de akte te ondertekenen.

Hoogachtend,
stadsdeel Amsterdam Oud Zuid

5.1.2e
afdelingshoofd

stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam

Bezoekadres:
Karel du Jardinstraat 65

Telefoon
5.1.2e 5.1.2e
Telefax
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
stadsdeel@oudzuid.amsterdam.nl
www.oudzuid.amsterdam.nl

GEMEENTE AMSTERDAM

TAXATIECOMMISSIE
Erfpachtcanon Amsterdam

bouwblok: KL06/Amsterdam Oud Zuid
perceel : Gerrit v.d. Veenstraat 5.1.2e

De ondergetekenden:

1. Mr. J. Hoogland, deskundige te Baarn, te dezen aangewezen door de meerderheid van de erfpachters van het onderhavige bouwblok en aldus benoemd;

2. G.J.J.M. Vredevoort, makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid;

3. J. Schippers, makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam. te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 25 lid 4 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 juni 2003 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de Gemeente Amsterdam voor het

voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok gevormd door Bachstraat, Apollolaan en Gerrit van der Veenstraat

kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer 5.1.2e, groot 221 m²;

plaatselijk bekend als Gerrit v.d. Veenstraat 5.1.2e te Amsterdam,

Het erfpachtrecht

De grond werd bij de stichting van de opstal per 23-01-1929 in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915.

De aanvangscanon werd vastgesteld op *f* 5.1.2e,00 (€ 5.1.2e per jaar, geldende voor de duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 31 mei 2003.

De herziening van de pachtsom (canon) per 1 juni 2003, volgens artikel 6 van de 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 juni 2001 – 1 juni 2002.

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van de Gemeente: 5.1.2e is/zijn door het E.T.S. (Erfpacht Taxatie Secretariaat) te Amsterdam, middels een schrijven van 28 augustus 2001 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij hem tevens informatie is gevraagd over de exploitatie van het perceel.

Voorts is daarbij aan de erfpachter mede gedeeld dat de plaatselijke opname van het bouwblok zou plaatsvinden op 17 oktober 2001 en, zo enig tijdstip hem op die dag niet paste doch hij wel persoonlijk bij de opname aanwezig wilde zijn, hiervan kennis te geven ter regeling van een ander tijdstip van opname.

Erfpachter/vertegenwoordiger van de erfpachter heeft niet gereageerd en was bij de opname niet aanwezig.

De waarde van het erfpachtperceel:

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 17 oktober 2001.

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens opgave van het stadsdeel: 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.

Deskundigen constateren daarvoor:

- dat het perceel op goede stand is gelegen, de opstal niet afwijkt van het oorspronkelijk bouwplan ten tijde van de uitgifte en dat de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok goed is;

- dat het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel als: woning;

- dat in vergelijking met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond het uitgangspunt voor de waarde de waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstallen in het kader van de bouwbloksgewijze canonherziening wordt vastgesteld op: gelegen tussen *f* 5.1.2e -- (€ 5.1.2e en *f* 5.1.2e -- (€ 5.1.2e);

- 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%;

- in verband met de diversiteit aan kavelgroottes binnen het bouwblok een verrekening heeft plaatsgevonden t.o.v. een gemiddeld bebouwd en onbebouwd gedeelte van het perceel;

- voorts bepalen ondergetekenden dat voor dit type percelen de waarde van het erfpachtperceel als deel van de gehele onroerende zaak varieert van 20% tot 30% en dat in het onderhavige geval naar hun intuïtief inzicht een juiste aanname is dat uit wordt gegaan van circa 25% of ..... *f* 5.1.2e ,00
==========

(5.1.2e GULDEN)

- grondwaarde in euro.....€ 5.1.2e
==========

(5.1.2e EURO 5.1.2e EUROCENT)

De pachtsom/erfpachtcanon

Voor het bepalen van de jaarlijkse pachtsom nemen deskundigen in aanmerking:

- dat, behoudens de herziene pachtsom, tevens conversie van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 en hiervan in het bijzonder dat de canon dus geïndexeerd wordt;

- dat het canonpercentage door hen wordt bepaald in vergelijking met het gemiddelde rendement op langlopende staatsobligaties met correcties voor 2001 rekening houdende met het risico van onverwachte waardeveranderingen, het inflatierisico en de kosten voor het beheer;

- dat zij zich te dezer zake conformeren aan het gestelde in het advies van de Makelaarsvereniging Amsterdam voor dit tijdvak voor de categorie woningen van 4%.

Het canonpercentage werd door deskundigen aldus vastgesteld op 4% zodat de jaarlijkse pachtsom voor het onderhavige erfpachtperceel met ingang van 1 juni 2003 bedraagt 4% van *f* 5.1.2e ,00 (€ 5.1.2e), is ..... *f* 5.1.2e ,00
==========

(5.1.2e GULDEN)

canonpercentage in euro..... € 5.1.2e
==========

(5.1.2e EURO 5.1.2e EUROCENT)

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

Amsterdam, 28 november 2001,

J. Hoogland, G.J.J.M. Vredeport, J. Schippers