factuur reeds naar ta.

Bolle en Compagnons bv

Directie
[redacted]

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
t.a.v. Dhr. [redacted]
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

Amsterdam, 3 augustus 2012

Betreft: Canonherziening bouwblok [redacted] Varenweg 3 [redacted] en Buiksloterweg [redacted]

Geachte heer [redacted]

Ingesloten zenden wij u de taxatierapporten en onze declaratie met betrekking tot herziening van de erfpachtcanon van bovenvermeld bouwblok.

Inmiddels verblijven wij,

Hoogachtend,
BOLLE EN COMPAGNONS B.V.

[redacted]

Bolle en Compagnons bv
Koningslaan 39
1075 AB Amsterdam

Telefoon (020) 570 90 00
Telefax (020) 679 87 51
e-mail: info@bolle-compagnons.n

Bankrelatie:
Rabobank 35.18.14.736
ING 1300951
Amsterdam
BTW-nr NL 00142185-2B01
KvK 33080199

www.bolle-compagnons.nl

NVM *Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.*

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/11
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

De Taxatiecommissie:

Benoemd door of namens de (meerderheid van) erfpachter(s) van het onderhavige bouwblok en aldus benoemd:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.3167, lid van NVM/MVA, te deze aangewezen door de (meerderheid van) erfpachters in het bouwblok en aldus benoemd;

Benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig vastgoed onder nummer BV02.101.1747, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad;

Benoemd door eestgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 26 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Oostzaan, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.2245, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen.

DOEL

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, van toepassing zijnde voorwaarden

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937

ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam ingaande 16 september 2013.

[redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/11
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

BOUWBLOK- EN PERCEELSOMSCHRIJVING

Voor het voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok (QD39) gevormd door:

Buiksloterweg en Varenweg

Van het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning c.a. gelegen op de begane grond met achtergelegen tuin.
Plaatselijke bekendheid:

Varenweg [redacted] te Amsterdam

Kadastrale bekendheid:

Gemeente Amsterdam, [redacted] ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie [redacted], tezamen groot één are tweeënveertig centiare.

HET ERFPACHTRECHT

De grond, waarvan dit perceel deel uitmaakt, werd op 16 september 1938 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, verleden voor [redacted], destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op [redacted]

Het erfpachtrecht werd horizontaal gesplitst in twee afzonderlijke rechten van erfpacht, bij akte van splitsing in appartementsrechten verleden op 26 november 2009 voor [redacted], notaris te Amsterdam, welke akte op 26 november 2009 is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam in deel E 2187/11 en 12, waarbij de oorspronkelijke canon van € 63,63 per jaar werd verdeeld en voor het onderhavige appartement werd bepaald op € 32,40.
Bij de splitsing in appartementsrechten zijn van toepassing verklaard de Algemene Bepalingen 2000 doch daar de canonherziening einde tijdvak (CHET) procedure reeds was gestart zal herziening van de erfpachtcanon plaatsvinden volgens de Algemene Bepalingen 1937.

De herziening van de canon per 16 september 2013, volgens artikel 6 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, gaat uit van de staat en de omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus het jaar 16 september 2011 tot 16 september 2012.

[redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/11
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

DE ERFPACHTER

De erfpachter, volgens opgave van de Gemeente:

Oorspronkelijk Nobilon Beheer B.V. , Rothbergh Vastgoed B.V. en Steenhuys Vastgoed B.V. en per 16 december 2011 mevrouw [redacted].

KENNISGEVING PLAATSELIJK OPNAME

De oorspronkelijke erfpachter is door zijn deskundige in kennis gesteld van de benoeming van de deskundigen. Hierbij is tevens gevraagd informatie te verschaffen over de exploitatie van het perceel, is mededeling gedaan over de aan de taxatie verbonden kosten en is aangekondigd dat de opname van het bouwblok zou plaatsvinden op 7 december 2011 waarbij de erfpachter werd uitgenodigd bij de opname aanwezig te zijn waarbij tevens de mogelijkheid werd geboden vragen te stellen, zienswijzen kenbaar te maken en opmerkingen te maken. Per gelijke datum is eveneens een bericht verzonden aan de gemeente Amsterdam.

Van de erfpachter is geen reactie ontvangen. De nieuwe erfpachter (tijdens de opname nog huurder) was wel bij de opname aanwezig.

DE WAARDE VAN HET ERFPACHTRECHT

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op:

7 december 2011

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens de erfpachtvoorwaarden:

Woning

De taxatiecommissie hanteert de vergelijkingsmethode door vaststelling van de waarde waarvoor vergelijkbare onroerende zaken omstreeks de vaststellingsdatum zijn verkocht. Hieruit wordt de marktwaarde per opnamedatum, indien vrij van huur en bewoning geleverd, vastgesteld op:

€ 137.000,- (zegge: honderdzevenendertigduizend Euro)

Hierbij is uitgegaan van een gebruiksoppervlak van 62 m2.

Was bij de eerste uitgifte sprake van een onbebouwd perceel, thans is sprake van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Bij een onbebouwde situatie kan de eigenaar van die grond naar eigen wensen en smaak een woning bouwen. Zo ook oordeelde de Rechtbank van Arnhem op 5 oktober 1995 (NJF 1996,21) waarbij de stelling van een deskundige werd onderschreven dat bebouwde grond minder waard was dan onbebouwde grond.

[redacted]

Daarnaast is sprake van een voortdurend recht van erfpacht en niet van een her uitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtrecht. Bij de voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen erfverpachter en erfpachter ook na afloop van de eerste termijn van 75 jaar onverminderd voort. Partijen zijn derhalve tot elkaar veroordeeld, wat consequenties heeft voor de grondwaarde. In dit kader wordt verwezen naar een arrest van het Hof van Amsterdam van 26 oktober 1995, rolnummer 1023 (BR 1996, 8, p. 669-674).

In de Amsterdamse erfpachtpraktijk is het de bestendige gedragslijn een percentage van 40 als depreciatie te hanteren wegens het feit dat de grond bebouwd is en het aan elkaar veroordeeld zijn als partijen. Na toepassing van de depreciatiefactor stelt de taxatiecommissie de waarde van het erfpachtrecht met het aandeel in de daarop aanwezige opstal vast op:

€ 82.200,- (zegge: tweeëntachtigduizend tweehonderd Euro)

REFERENTIE OBJECTEN

Bij de waarde vaststelling is de marktwaarde leidend geweest. Als referenties zijn gebruikt:

Adres	Woonvloeroppervlakte	Transactieprijs	Transactiedatum
Buiksloterweg [redacted]	55 m2	€ 136.000,-	11-11-2010
Buiksloterweg [redacted]	67 m2	€ 150.000,-	02-12-2010
Buiksloterweg [redacted]	74 m2	€ 155.000,-	15-11-2011
Varenweg [redacted]	112 m2	€ 230.000,-	26-02-2010
Varenweg [redacted]	70 m2	€ 162.500,-	09-12-2009

GETAXEERDE GRONDWAARDE

Vervolgens is de opstalwaarde berekend aan de hand van de herbouwkosten. Het verschil levert de grondwaarde op (= residuele grondwaarde). Het aandeel van de grond wordt bepaald door de grondquote, zijnde het percentage van de combinatie van grond en opstal samen. In het onderhavige geval taxeert de taxatiecommissie dit percentage op 25 %. De grondwaarde wordt door deskundigen berekend op:

€ 20.550,- (zegge: twintigduizend vijfhonderdvijftig Euro)

BEREKENING CANON

Na verzending van de conceptrapporten bleek, dat op basis van foutieve informatie aan deskundigen, ten onrechte de canon voor de komende termijn conform de Algemene Bepalingen 2000 zijn bepaald. Gebleken is dat de Algemene Bepalingen 1937 van kracht blijven gedurende het tweede tijdvak van 50 jaar (artikel 6 lid 2 AB 1937).

[redacted] [redacted] [redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/11
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatobligaties – gecorrigeerd door inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. Deskundigen conformeren zich aan het berekende percentage door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, eerste kwartaal 2012, waarin de opname valt. Bij toepassing van een vaste canon voor 50 jaar, volgens artikel 6 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, bedraagt deze:

€ 2, 24% van € 20.550,- zijnde € 460,32

Bij brief van 16 mei 2012 is aan zowel de erfpachter als de gemeente Amsterdam een concept verzonden van de onderhavige rapportage waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk opmerkingen te maken en vragen te stellen tot uiterlijk 25 mei 2012.

De eventuele vragen en opmerkingen van partijen met de daarbij gegeven antwoorden zijn aan dit rapport toegevoegd.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap, 2 augustus 2012.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Allonge Varenweg [redacted]

Indien partijen kiezen voor toepassing van de Algemene Bepalingen 2000, met als keuzemogelijkheid voor een jaarlijks te indexeren canon en een vaste canon voor 10 respectievelijk 25 jaar geven deskundigen hieronder de berekende canonbedragen aan:

Toepassing Algemene Bepalingen 2000

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatobligaties – gecorrigeerd door inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. Deskundigen conformeren zich aan de berekende percentages door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, eerste kwartaal 2012, waarin de opname valt:

- voor een jaarlijkse te indexeren canon: 1,91%
- voor een vaste canon voor 10 jaar: 2,13%
- voor een vaste canon voor 25 jaar: 2,24%

Vaststelling nieuwe canon ingaande 16 september 2013.

Bij toepassing van jaarlijkse indexering volgens artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

1,91% van € 20.550,- zijnde € 392,51

bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar volgens artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,13% van € 20.550,- zijnde € 437,72

bij toepassing van een vaste canon voor 25 jaar volgens artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,24% van € 20.550,- zijnde € 460,32

Bij toepassing van vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar volgens artikel 10 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

Gelijk aan de grondwaarde, zijnde € 20.550,-

Hoor en Wederhoor Varenweg [redacted]

[redacted]

Op pagina 2 wordt gesteld dat: “Bij de splitsing in appartementsrechten zijn van toepassing verklaard de Algemene bepalingen 2000 doch daar de canonherziening einde tijdvak (CHET) procedure reeds was gestart zal herziening van de erfpachtcanon plaatsvinden volgens de Algemene Bepalingen 1937” Op pagina 5 wordt gesproken over “Bij toepassing van de jaarlijkse indexering volgens artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, enz” Een en ander lijkt mij strijdig met elkaar en ik verzoek u mij een voorstel aan de hand van de AB 1937 te doen toekomen.

Het bindend advies zal worden aangepast naar de AB 1937 aangevuld met de uitkomsten bij toepassing van de AB 2000 ingeval de erfpachters door de Gemeente een keuzemogelijkheid in de vaststelling van de algemene bepalingen wordt geboden.

Op pagina 3 wordt ik als erfpachter per 23 januari 2012 genoemd. Dat is onjuist. De levering van het huis vond op 16 december 2011 plaats, terwijl de koopakte al voor de opname op 7 december 2011 is gepasseerd. Als nieuwe eigenaar/erfpachter was ik aanwezig tijdens de opname en heb uitdrukkelijk gewezen op de slechte staat waarin het pand verkeerde ten tijde van de opname.

De genoemde datum van verkrijging wordt aangepast naar de juiste datum van levering. In het rapport is melding gemaakt van uw aanwezigheid bij de opname. Met de onderhoudstoestand is rekening gehouden zij het in de zin van bouwbloksgewijze benadering. Dit vloeit voort uit de algemene bepalingen die deze benadering voorschrijven. Individuele kenmerken worden daarbij minder betrokken.

Vanwege deze slechte staat werd voor dit pand € 105.000,- betaald. Dit was ten tijde van de opname al bekend. Voorafgaande aan de koop werd een bouwkundig rapport gemaakt en werd aan verschillende aannemers een offerte gevraagd om het pand weer in redelijke staat te herstellen. Het lijkt dan ook onjuist om de waarde van het pand vast te stellen op € 142.000,-. Vergelijkbare onroerende zaken, in deze staat zullen eveneens een lagere waarde hebben. Ik verzoek u dan ook dringend om uw vaststelling van de marktwaarde te herzien naar € 105,000.

De transactie van Varenweg 3hs is geen goede referentie omdat dit appartement door de huurder/bewoner is gekocht waarbij geen sprake is van normale marktomstandigheden.
De waarde van de grond + opstal is na herwaardering door het achterwege laten van de taxatie van de grond die al is afgekocht, verminderd met € 5.000,- naar € 137.000,-
De feitelijke woonoppervlakte is na hermeting aangepast naar netto 62m2.

Voorts maak ik u er op attent dat: Het recht van erfpacht voor wat betreft perceel nummer [redacted] kan voor het eerst worden herzien per zestien september tweeduizend dertien, terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op zestien maart tweeduizend twaalf. Het recht van erfpacht voor wat betreft de perceelnummers [redacted] kan voor het eerst worden herzien per één januari tweeduizend drieënnegentig en de canon voor het eerst kan worden aangepast op één januari tweeduizend drieënnegentig. De canon voor deze laatste perceelnummers kan dus niet worden gewijzigd.

Bij de splitsing in appartementsrechten zijn de percelen samengevoegd tot één kadastraal nummer met appartementsindex zonder een verwijzing naar de erfpachtomstandigheden op het moment van splitsing. Daardoor is de afgekochte erfpacht voor een deel van het complex niet zichtbaar. Uit voorgaande aktes blijkt van afkoop erfpacht waardoor de taxatie is herzien, rekening houdende met dit feit.

Hoor en Wederhoor Gemeente.

In het conceptrapport van Varenweg [redacted] (E2187/11) staat dat [redacted] per 23 januari 2012 eigenaar is, maar volgens onze informatie zou de transaktiedatum 16 december 2011 zijn geweest.

De genoemde datum van verkrijging wordt aangepast naar de juiste datum van levering.

In het conceptrapport van Varenweg [redacted] E2187/12) staat op pagina 2 onder Het Erfpachtrecht: "waarbij de oorspronkelijke canon van € 63,63 per jaar werd verdeeld en voor het onderhavige appartement werd bepaald op € 31,23 (volgens gemeente € 31,17)." Ten tijde van de splitsing in 2010 was de canon € 31,23, maar door de jaarlijkse indexering was de canon voor de periode 3-2011 - 3-2012 € 31,17 en dit bedrag is door de gemeente op verzoek van de commissie doorgegeven.

De genoemde canon wordt aangepast naar het bedrag dat door de Gemeente is opgegeven.

1 Bepaling marktwaarde op basis van referenties

De marktwaarden van de getaxeerde panden in bouwblok QD 39 worden aan de hand van een vijftal referentiepanden bepaald. Op grond van deze referentiepanden is het niet mogelijk om tot de door u vastgestelde marktwaarden te komen. Kunt u per pand aangeven hoe u vanuit de referentiepanden tot de marktwaarden bent gekomen?

Er zijn in dit bouwblok twee type opstalvormen t.w. appartementsrechten en eengezinshuizen.
Voor de appartementsrechten is de benadering van de m2-prijs gebruikt. Voor de woonhuizen die van de objectvergelijking en transactieprijs per pand. De bandbreedte voor de referenties voor de appartementen bleek te liggen tussen € 2.100,- en € 2.475./m2
De vastgestelde m2 per appartementsrecht is vermenigvuldigd met een gemiddelde van de uitersten in de bandbreedte. Daarna is de aanwezigheid van tuin en/of buitengelegenheid verwerkt in de vaststelling van de uiteindelijke waarde.
Voor de woonhuizen is de transactie van Varenweg [redacted] bepalend. Dit huis was in originele staat ten tijde van de transactie in 2010.
Voor de bouwbloksgewijze benadering is deze waarde aangepast naar € 260.000,- Nr. [redacted] is uitgebouwd.
Buiksloterdijk [redacted] heeft meer m2 en geen tuin. Er is voor dit specifieke gedeelte van Amsterdam Noord sprake van een absolute prijstheorie. De transactieprijzen voor woonhuizen blijven onder de
€ 300.000,-. Met deze omstandigheden is bij de vaststelling van de waarde rekening gehouden.

2 De gehanteerde 'herbouwkosten' en de grondquote

Kunt u aangeven hoe aan de herbouwkosten van de opstallen en de grondquote van 25% bent gekomen? Deze informatie is niet uit de concept-taxatierapporten of uit de bijlagen te halen.

Herbouwkosten zijn afgeleid van de Herbouwwaardemeter 2011. De bouwtekeningen zijn opgevraagd en inhoud bepaald. De grondquote op basis van berekening residueel aandeel van de grond in de totaalwaarde.

Herbouwwaarde standaard huis Varenweg:
9.49 x 5.86 x 6.30 = 350.35 m3
2.52 x 1.04 x 6.30 = 16.51 m3
366.86
367,00 m3

Herbouwwaardewijzer 2012
Tussenwoning rijtje € 490,-/m3

Toeslag platdak + 9% = € 534,-/m3
367 x 534 = € 195.978,-
€ 196.000,-
Woonoppervlakte 116 x € 2.250,- = € 261.000,-
Residuele grondwaarde = € 65.000,-
Grondquote 24.9%

3 De gehanteerde depreciatie van 40 procent

U gebruikt een depreciatie van 40% waarbij u verwijst naar de in de Amsterdamse erfpachtpraktijk bestendige gedragslijn.

Sinds 1 januari 2011 echter gebruikt de gemeente bij CHET een depreciatiefactor van 0,75, zie besluit BD2010-008294. Derhalve kunt u niet (meer) verwijzen naar een bestendige gedragslijn van de gemeente bij het gebruik van 40%. Ik verzoek u toe te lichten hoe u komt tot de (hoogte van de) depreciatie.

Er is in het rapport niet verwezen naar een bestendige gedragslijn van de Gemeente maar naar een algemene bestendige gedragslijn.
De algemene bestendige gedragslijn wordt bevestigd door het Honnebier arrest waar een advies van deskundigen is gevolgd die de depreciatiefactor van 40% hanteerden:

Gecorrigeerde grondwaarde

De hiervoor genoemde grondwaarde van *f* 210.000,-- dient evenwel gecorrigeerd te worden. Een correctie is nodig vanwege het feit dat bij de eerste uitgifte sprake is van een onbebouwd perceel terwijl na 74 jaar sprake was van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Dat geldt te meer in het onderhavige geval waar sprake is van een aaneengesloten rij van woningen zodat sloop van een tussenliggende woning en vervanging door nieuwbouw niet erg reëel kan worden geacht. In een onbebouwde situatie kan de eigenaar van onbebouwde grond op de grond naar zijn eigen wensen en smaak een woning bouwen. Ondergetekenden verwijzen in dit verband ook naar de uitspraak van de Rechtbank te Arnhem d.d. 5 oktober 2005, NJF 2006, 21, waarin de Rechtbank in navolging van een deskundige het ervaringsfeit onderschrijft, dat bebouwde grond minder waard is dan onbebouwde grond. Deskundigen wijzen er voorts op dat in de literatuur een zelfde standpunt wordt ingenomen (zie B. Needham, One hundred years of public land leasing in the Netherlands (2002)).

Naast het feit dat sprake is van een bebouwd perceel is van belang dat in dit geval sprake is van een voortdurend recht van erfpacht en dus niet van een heruitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtsrecht. Bij voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen de erfverpachter en de erfpachter ook na ommekomst van de termijn van 75 jaar onverminderd voort. Anders gezegd: partijen zijn tot elkaar veroordeeld. Dat heeft uiteraard consequenties voor de grondwaarde. Ondergetekenden verwijzen in dit verband naar het arrest van het Hof Amsterdam van 26 oktober 1995 (rolnummer 1023/94, gepubliceerd in Bouwrecht 1996, pagina 669).

Het is ondergetekenden gebleken, dat de huidige Amsterdamse erfpachtpraktijk er op neerkomt, dat door de deskundigen van de gemeente bij verlenging een grondprijs voor onbebouwde grond wordt berekend, waarna depreciatie wegens de bebouwde staat (en waarschijnlijk ook impliciet wegens het "tot elkaar veroordeeld zijn" van erfpachter en erfverpachter) plaatsvindt met een factor 0,6. Ondergetekenden zijn van mening dat de gehanteerde correctiefactor van 0,6 correct is te achten en gaan in dit advies dan ook van die correctiefactor uit.

2.10 Ook overigens ziet het hof geen gronden om de bevindingen van de deskundigen niet te volgen. De deskundigen hebben de door het hof voorgelegde vragen op inzichtelijke en begrijpelijke wijze beantwoord, en het hof is niet op inconsistenties of leemtes gestuit. Het hof zal derhalve de conclusies van de deskundigen tot de zijne maken. Dit brengt mee dat naar 's hofs oordeel de

In de taxatierapporten wordt gesteld dat de deskundigen zich conformeren aan de canonpercentages uit het advies van de Amsterdam School of Real Estate. Deze canonpercentages worden vervolgens aangepast op basis van gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Kunt u aangeven dat deze twee bronnen met elkaar te combineren zijn?

Het aangeven of de bronnen voor het canonpercentage te combineren zijn is niet meer aan de orde nu voor de definitieve rapportage het advies van de ASRE aan de MVA beschikbaar is gekomen hetgeen niet het geval was ten tijde van het opstellen van de conceptrapporten.

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/12
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

De Taxatiecommissie:

Benoemd door of namens de (meerderheid van) erfpachter(s) van het onderhavige bouwblok en aldus benoemd:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.3167, lid van NVM/MVA, te deze aangewezen door de (meerderheid van) erfpachters in het bouwblok en aldus benoemd;

Benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig vastgoed onder nummer BV02.101.1747, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad;

Benoemd door eestgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 26 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Oostzaan, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.2245, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen.

DOEL

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, van toepassing zijnde voorwaarden

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937

ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam ingaande 16 september 2013.

[redacted] [redacted] [redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/12
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

BOUWBLOK- EN PERCEELSOMSCHRIJVING

Voor het voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok (QD39) gevormd door:

Buiksloterweg en Varenweg

Van het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning c.a. gelegen op de eerste verdieping van het gebouw met afzonderlijke entree op de begane grond en een dakplat.
Plaatselijke bekendheid:

Varenweg [redacted] te Amsterdam

Kadastrale bekendheid:

Gemeente Amsterdam, [redacted] appartementsindex [redacted], ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie [redacted], tezamen groot één are tweeënveertig centiare.

HET ERFPACHTRECHT

De grond, waarvan dit perceel deel uitmaakt, werd op 16 september 1938 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, verleden voor [redacted], destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op [redacted].

Het erfpachtrecht werd horizontaal gesplitst in twee afzonderlijke rechten van erfpacht, bij akte van splitsing in appartementsrechten verleden op 26 november 2009 voor [redacted] notaris te Amsterdam, welke akte op 26 november 2009 is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam in deel E 2187/11 en 12, waarbij de oorspronkelijke canon van € 63,63 per jaar werd verdeeld en voor het onderhavige appartement werd bepaald op € 31,23. Vanwege de jaarlijkse indexering bedroeg de canon voor de periode 3-2011/3-2012 € 31,58.
Bij de splitsing in appartementsrechten zijn van toepassing verklaard de Algemene Bepalingen 2000 doch daar de canonherziening einde tijdvak (CHET) procedure reeds was gestart zal herziening van de erfpachtcanon plaatsvinden volgens de Algemene Bepalingen 1937.

De herziening van de canon per 16 september 2013, volgens artikel 6 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, gaat uit van de staat en de omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus het jaar 16 september 2011 tot 16 september 2012.

[redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/12
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

DE ERFPACHTER

De erfpachter, volgens opgave van de Gemeente:

De heer [redacted].

KENNISGEVING PLAATSELIJK OPNAME

De erfpachter is door zijn deskundige in kennis gesteld van de benoeming van de deskundigen. Hierbij is tevens gevraagd informatie te verschaffen over de exploitatie van het perceel, is mededeling gedaan over de aan de taxatie verbonden kosten en is aangekondigd dat de opname van het bouwblok zou plaatsvinden op 7 december 2011 waarbij de erfpachter werd uitgenodigd bij de opname aanwezig te zijn waarbij tevens de mogelijkheid werd geboden vragen te stellen, zienswijzen kenbaar te maken en opmerkingen te maken. Per gelijke datum is eveneens een bericht verzonden aan de gemeente Amsterdam.

> Van de erfpachter is geen reactie ontvangen. De erfpachter was niet bij de opname aanwezig. Wel hebben deskundigen via Mw. [redacted] toegang gekregen tot het appartement.

DE WAARDE VAN HET ERFPACHTRECHT

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op:

> 7 december 2011

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens de erfpachtvoorwaarden:

> Woning

De taxatiecommissie hanteert de vergelijkingsmethode door vaststelling van de waarde waarvoor vergelijkbare onroerende zaken omstreeks de vaststellingsdatum zijn verkocht. Hieruit wordt de marktwaarde per opnamedatum, indien vrij van huur en bewoning geleverd, vastgesteld op:

> € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend Euro)

Hierbij is uitgegaan van een gebruiksoppervlak van 64 m2.

Was bij de eerste uitgifte sprake van een onbebouwd perceel, thans is sprake van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Bij een onbebouwde situatie kan de eigenaar van die grond naar eigen wensen en smaak een woning bouwen. Zo ook oordeelde de Rechtbank van Arnhem op 5 oktober 1995 (NJF 1996,21) waarbij de stelling van een deskundige werd onderschreven dat bebouwde grond minder waard was dan onbebouwde grond.

[redacted] [redacted] [redacted]

Daarnaast is sprake van een voortdurend recht van erfpacht en niet van een her uitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtrecht. Bij de voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen erfverpachter en erfpachter ook na afloop van de eerste termijn van 75 jaar onverminderd voort. Partijen zijn derhalve tot elkaar veroordeeld, wat consequenties heeft voor de grondwaarde. In dit kader wordt verwezen naar een arrest van het Hof van Amsterdam van 26 oktober 1995, rolnummer 1023 (BR 1996, 8, p. 669-674).

In de Amsterdamse erfpachtpraktijk is het de bestendige gedragslijn een percentage van 40 als depreciatie te hanteren wegens het feit dat de grond bebouwd is en het aan elkaar veroordeeld zijn als partijen. Na toepassing van de depreciatiefactor stelt de taxatiecommissie de waarde van het erfpachtrecht met het aandeel in de daarop aanwezige opstal vast op:

€ 90.000,- (zegge: negentigduizend Euro)

REFERENTIE OBJECTEN

Bij de waarde vaststelling is de marktwaarde leidend geweest. Als referenties zijn gebruikt:

Adres	Woonvloeroppervlakte	Transactieprijs	Transactiedatum
Buiksloterweg [redacted]	55 m2	€ 136.000,-	11-11-2010
Buiksloterweg [redacted]	67 m2	€ 150.000,-	02-12-2010
Buiksloterweg [redacted]	74 m2	€ 155.000,-	15-11-2011
Varenweg [redacted]	112 m2	€ 230.000,-	26-02-2010
Varenweg [redacted]	70 m2	€ 162.500,-	09-12-2009

GETAXEERDE GRONDWAARDE

Vervolgens is de opstalwaarde berekend aan de hand van de herbouwkosten. Het verschil levert de grondwaarde op (= residuele grondwaarde). Het aandeel van de grond wordt bepaald door de grondquote, zijnde het percentage van de combinatie van grond en opstal samen. In het onderhavige geval taxeert de taxatiecommissie dit percentage op 25 %. De grondwaarde wordt door deskundigen berekend op:

€ 22.500,- (zegge: tweeëntwintigduizend vijfhonderd Euro)

BEREKENING CANON

Na verzending van de conceptrapporten bleek, dat op basis van foutieve informatie aan deskundigen, ten onrechte de canon voor de komende termijn conform de Algemene Bepalingen 2000 zijn bepaald. Gebleken is dat de Algemene Bepalingen 1937 van kracht blijven gedurende het tweede tijdvak van 50 jaar (artikel 6 lid 2 AB 1937).

[redacted] [redacted] [redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/12
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatobligaties – gecorrigeerd door inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. Deskundigen conformeren zich aan het berekende percentage door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, eerste kwartaal 2012, waarin de opname valt. Bij toepassing van een vaste canon voor 50 jaar, volgens artikel 6 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, bedraagt deze:

€ 2, 24% van € 22.500,- zijnde € 504,00

Bij brief van 16 mei 2012 is aan zowel de erfpachter als de gemeente Amsterdam een concept verzonden van de onderhavige rapportage waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk opmerkingen te maken en vragen te stellen tot uiterlijk 25 mei 2012.

De eventuele vragen en opmerkingen van partijen met de daarbij gegeven antwoorden zijn aan dit rapport toegevoegd.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap, 2 augustus 2012.

[redacted]

[redacted]

Allonge Varenweg [redacted]

Indien partijen kiezen voor toepassing van de Algemene Bepalingen 2000, met als keuzemogelijkheid voor een jaarlijks te indexeren canon en een vaste canon voor 10 respectievelijk 25 jaar geven deskundigen hieronder de berekende canonbedragen aan:

Toepassing Algemene Bepalingen 2000

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatobligaties – gecorrigeerd door inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. Deskundigen conformeren zich aan de berekende percentages door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, eerste kwartaal 2012, waarin de opname valt:

- voor een jaarlijkse te indexeren canon: 1,91%
- voor een vaste canon voor 10 jaar: 2,13%
- voor een vaste canon voor 25 jaar: 2,24%

Vaststelling nieuwe canon ingaande 16 september 2013.

Bij toepassing van jaarlijkse indexering volgens artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

1,91% van € 22.500,- zijnde € 429,75

bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar volgens artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,13% van € 22.500,- zijnde € 479,25

bij toepassing van een vaste canon voor 25 jaar volgens artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,24% van € 22.500,- zijnde € 504,00

Bij toepassing van vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar volgens artikel 10 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

Gelijk aan de grondwaarde, zijnde € 22.500,-

Hoor en Wederhoor Varenweg[redacted]

[redacted]

- De reactie tijd vind ik erg kort, mede door een vakantie heb ik maar 2 dagen de tijd om de stukken goed door te lezen en een reactie te geven. U begrijpt dat advies inwinnen derhalve erg lastig is. Daarnaast is het niet met de post verstuurd, is dit een normale gang van zaken?

Er zijn geen normen voor bepalen van reactietijd. Deze is in deze zaak mede bepaald door de vervaldata van de fatale termijnen waarop het definitieve bindend advies aan partijen moet zijn gezonden.

- Er wordt gesproken over AB 2000, met een jaarlijkse indexering. Echter staat beschreven op bladzijde 2 van het concept dat de herziening plaats zal vinden volgens de AB 1937. In deze voorwaarden komt geen jaarlijkse indexering voor. Hoe kan het dat zo zijn dat ik wel een erfpacht ga betalen met een jaarlijkse indexering?

Het bindend advies zal worden aangepast naar de AB 1937 aangevuld met de uitkomsten bij toepassing van de AB 2000 ingeval de erfpachters door de Gemeente een keuzemogelijkheid in de vaststelling van de algemene bepalingen wordt geboden.

- De gebruikte transacties vind ik erg selectief. Is hier een specifieke reden voor? Er worden bijvoorbeeld transacties gebruikt van woningen uit de jaren '90 die in een grote en professionele Vereniging van eigenaren vallen. Is een jaren '90 woning te vergelijken met een woning uit de vijftiger jaren? De transactie van [redacted] komt niet terug in de referentielijst. Terwijl dit een goede referentie lijkt in mijn ogen?
Daarnaast vraag ik mij af of er rekening is gehouden met te plegen onderhoud aan de balkons (betonrot), de schoorsteen (lek), nieuw te plaatsen dakbedekking, hemelwaterafvoer dient te worden vervangen en het riool moet worden vernieuwd. Mijn eigen transactie (9-12-2009) vind ik wel terug. Echter werd destijds gemeten met 70m2 en de huidige berekening komt op 60m2 vloeroppervlak. Toch is de geschatte waarde van mijn woning € 155.000 k.k. Dient dit niet verrekend te worden? Prijsdaling t.o.v. van april 2011 is bijvoorbeeld al 5,2% in een jaar in Amsterdam (bron: CBS) De koopprijs van mijn woning in de referenties is dus met meer gedaald denk ik zo, heeft dit invloed op de grondwaarde en zoja wat betekent dit voor de berekening?

Het onderhavige bouwblok heeft bepaald specifieke kenmerken, ook wat betreft ligging en locatie, waardoor niet veel referentieobjecten beschikbaar zijn. De transactie van Varenweg [redacted] is geen goede referentie omdat dit appartement door de huurder/bewoner is gekocht waarbij geen sprake is van normale marktomstandigheden.
Met de onderhoudstoestand is rekening gehouden zij het in de zin van bouwbloksgewijze benadering. Dit vloeit voort uit de algemene bepalingen die deze benadering voorschrijven. Individuele kenmerken worden daarbij minder betrokken. Dat geldt ook voor de wijze waarop een VVE wordt geadministreerd.
De feitelijke woonoppervlakte is na hermeting aangepast naar netto 64m2.
De waarde van de grond + opstal is na herwaardering en nauwkeuriger toepassing van referentiewaardes aangepast naar € 150.000,-.

- Kunnen wij de berekening inzien?
De berekening is te volgen in het taxatierapport waarbij de waarde van grond + opstal, de depreciatiefactor en grondquote worden vermeld.

Hoor en Wederhoor Gemeente.

In het conceptrapport van Varenweg [redacted] (E2187/11) staat dat [redacted] per 23 januari 2012 eigenaar is, maar volgens onze informatie zou de transaktiedatum 16 december 2011 zijn geweest.

De genoemde datum van verkrijging wordt aangepast naar de juiste datum van levering.

In het conceptrapport van Varenweg [redacted] (E2187/12) staat op pagina 2 onder Het Erfpachtrecht: "waarbij de oorspronkelijke canon van € 63,63 per jaar werd verdeeld en voor het onderhavige appartement werd bepaald op € 31,23 (volgens gemeente € 31,17)." Ten tijde van de splitsing in 2010 was de canon € 31,23, maar door de jaarlijkse indexering was de canon voor de periode 3-2011 - 3-2012 € 31,17 en dit bedrag is door de gemeente op verzoek van de commissie doorgegeven.

De genoemde canon wordt aangepast naar het bedrag dat door de Gemeente is opgegeven.

1 Bepaling marktwaarde op basis van referenties

De marktwaarden van de getaxeerde panden in bouwblok QD 39 worden aan de hand van een vijftal referentiepanden bepaald. Op grond van deze referentiepanden is het niet mogelijk om tot de door u vastgestelde marktwaarden te komen. Kunt u per pand aangeven hoe u vanuit de referentiepanden tot de marktwaarden bent gekomen?

Er zijn in dit bouwblok twee type opstalvormen t.w. appartementsrechten en eengezinshuizen. Voor de appartementsrechten is de benadering van de m2-prijs gebruikt. Voor de woonhuizen die van de objectvergelijking en transactieprijs per pand. De bandbreedte voor de referenties voor de appartementen bleek te liggen tussen € 2.100,- en € 2.475./m2
De vastgestelde m2 per appartementsrecht is vermenigvuldigd met een gemiddelde van de uitersten in de bandbreedte. Daarna is de aanwezigheid van tuin en/of buitengelegenheid verwerkt in de vaststelling van de uiteindelijke waarde.
Voor de woonhuizen is de transactie van Varenweg [redacted] bepalend. Dit huis was in originele staat ten tijde van de transactie in 2010.
Voor de bouwbloksgewijze benadering is deze waarde aangepast naar € 260.000,- Nr. [redacted] is uitgebouwd.
Buiksloterdijk [redacted] heeft meer m2 en geen tuin. Er is voor dit specifieke gedeelte van Amsterdam Noord sprake van een absolute prijstheorie. De transactieprijzen voor woonhuizen blijven onder de
€ 300.000,-. Met deze omstandigheden is bij de vaststelling van de waarde rekening gehouden.

2 De gehanteerde 'herbouwkosten' en de grondquote

Kunt u aangeven hoe aan de herbouwkosten van de opstallen en de grondquote van 25% bent gekomen? Deze informatie is niet uit de concept-taxatierapporten of uit de bijlagen te halen.

Herbouwkosten zijn afgeleid van de Herbouwwaardemeter 2011. De bouwtekeningen zijn opgevraagd en inhoud bepaald. De grondquote op basis van berekening residueel aandeel van de grond in de totaalwaarde.

Herbouwwaarde standaard huis Varenweg:
9.49 x 5.86 x 6.30 = 350.35 m3
2.52 x 1.04 x 6.30 = 16.51 m3
366.86
367,00 m3

Herbouwwaardewijzer 2012
Tussenwoning rijtje € 490,-/m3

Toeslag platdak + 9% = € 534,-/m3
367 x 534 = € 195.978,-
€ 196.000,-
Woonoppervlakte 116 x € 2.250,- = € 261.000,-
Residuele grondwaarde = € 65.000,-
Grondquote 24.9%

3 De gehanteerde depreciatie van 40 procent

U gebruikt een depreciatie van 40% waarbij u verwijst naar de in de Amsterdamse erfpachtpraktijk bestendige gedragslijn.

Sinds 1 januari 2011 echter gebruikt de gemeente bij CHET een depreciatiefactor van 0,75, zie besluit BD2010-008294. Derhalve kunt u niet (meer) verwijzen naar een bestendige gedragslijn van de gemeente bij het gebruik van 40%. Ik verzoek u toe te lichten hoe u komt tot de (hoogte van de) depreciatie.

Er is in het rapport niet verwezen naar een bestendige gedragslijn van de Gemeente maar naar een algemene bestendige gedragslijn.
De algemene bestendige gedragslijn wordt bevestigd door het Honnebier arrest waar een advies van deskundigen is gevolgd die de depreciatiefactor van 40% hanteerden:

Gecorrigeerde grondwaarde

De hiervoor genoemde grondwaarde van *f* 210.000,-- dient evenwel gecorrigeerd te worden. Een correctie is nodig vanwege het feit dat bij de eerste uitgifte sprake is van een onbebouwd perceel terwijl na 74 jaar sprake was van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Dat geldt te meer in het onderhavige geval waar sprake is van een aaneengesloten rij van woningen zodat sloop van een tussenliggende woning en vervanging door nieuwbouw niet erg reëel kan worden geacht. In een onbebouwde situatie kan de eigenaar van onbebouwde grond op de grond naar zijn eigen wensen en smaak een woning bouwen. Ondergetekenden verwijzen in dit verband ook naar de uitspraak van de Rechtbank te Arnhem d.d. 5 oktober 2005, NJF 2006, 21, waarin de Rechtbank in navolging van een deskundige het ervaringsfeit onderschrijft, dat bebouwde grond minder waard is dan onbebouwde grond. Deskundigen wijzen er voorts op dat in de literatuur een zelfde standpunt wordt ingenomen (zie B. Needham, One hundred years of public land leasing in the Netherlands (2002)).

Naast het feit dat sprake is van een bebouwd perceel is van belang dat in dit geval sprake is van een voortdurend recht van erfpacht en dus niet van een heruitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtsrecht. Bij voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen de erfverpachter en de erfpachter ook na ommekomst van de termijn van 75 jaar onverminderd voort. Anders gezegd: partijen zijn tot elkaar veroordeeld. Dat heeft uiteraard consequenties voor de grondwaarde. Ondergetekenden verwijzen in dit verband naar het arrest van het Hof Amsterdam van 26 oktober 1995 (rolnummer 1023/94, gepubliceerd in Bouwrecht 1996, pagina 669).

Het is ondergetekenden gebleken, dat de huidige Amsterdamse erfpachtpraktijk er op neerkomt, dat door de deskundigen van de gemeente bij verlenging een grondprijs voor onbebouwde grond wordt berekend, waarna depreciatie wegens de bebouwde staat (en waarschijnlijk ook impliciet wegens het "tot elkaar veroordeeld zijn" van erfpachter en erfverpachter) plaatsvindt met een factor 0,6. Ondergetekenden zijn van mening dat de gehanteerde correctiefactor van 0,6 correct is te achten en gaan in dit advies dan ook van die correctiefactor uit.

2.10 Ook overigens ziet het hof geen gronden om de bevindingen van de deskundigen niet te volgen. De deskundigen hebben de door het hof voorgelegde vragen op inzichtelijke en begrijpelijke wijze beantwoord, en het hof is niet op inconsistenties of leemtes gestuit. Het hof zal derhalve de conclusies van de deskundigen tot de zijne maken. Dit brengt mee dat naar 's hofs oordeel de

In de taxatierapporten wordt gesteld dat de deskundigen zich conformeren aan de canonpercentages uit het advies van de Amsterdam School of Real Estate. Deze canonpercentages worden vervolgens aangepast op basis van gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Kunt u aangeven dat deze twee bronnen met elkaar te combineren zijn?

Het aangeven of de bronnen voor het canonpercentage te combineren zijn is niet meer aan de orde nu voor de definitieve rapportage het advies van de ASRE aan de MVA beschikbaar is gekomen hetgeen niet het geval was ten tijde van het opstellen van de conceptrapporten.

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/3
Erfpachtperceel: Varenweg

BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

De Taxatiecommissie:

Benoemd door of namens de (meerderheid van) erfpachter(s) van het onderhavige bouwblok en aldus benoemd:

> , gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.3167, lid van NVM/MVA, te deze aangewezen door de (meerderheid van) erfpachters in het bouwblok en aldus benoemd;

Benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad:

> , gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig vastgoed onder nummer BV02.101.1747, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad;

Benoemd door eestgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 26 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen:

> , gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Oostzaan, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.2245, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen.

DOEL

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, van toepassing zijnde voorwaarden

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937

ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam ingaande 16 september 2013.



CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/3
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

BOUWBLOK- EN PERCEELSOMSCHRIJVING

Voor het voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok (QD39) gevormd door:

Buiksloterweg en Varenweg

Van het woonhuis bestaande de begane grond, eerste verdieping, tuin en overige aanhorigheden.
Plaatselijke bekendheid:

Varenweg [redacted] te Amsterdam

Kadastrale bekendheid:

Gemeente Amsterdam, [redacted] groot 1 are 55 centiare.

HET ERFPACHTRECHT

De grond, waarvan dit perceel deel uitmaakt, werd op 16 september 1938 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, verleden voor [redacted], destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op [redacted]. De canon ten tijde van de taxatie bedraagt, volgens opgave Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, bureau erfpacht, € 62,16 per jaar.

De herziening van de canon per 16 september 2013, volgens artikel 6 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, gaat uit van de staat en de omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus het jaar 16 september 2011 tot 16 september 2012.

DE ERFPACHTER

De erfpachter, volgens opgave van de Gemeente:

De heer [redacted] en mevrouw [redacted].

KENNISGEVING PLAATSELIJK OPNAME

De erfpachter is door zijn deskundige in kennis gesteld van de benoeming van de deskundigen. Hierbij is tevens gevraagd informatie te verschaffen over de exploitatie van het perceel, is mededeling gedaan over de aan de taxatie verbonden kosten en is aangekondigd dat de opname van het bouwblok zou plaatsvinden op 7 december 2011 waarbij de erfpachter werd uitgenodigd

[redacted] [redacted] [redacted]

bij de opname aanwezig te zijn waarbij tevens de mogelijkheid werd geboden vragen te stellen, zienswijzen kenbaar te maken en opmerkingen te maken. Per gelijke datum is eveneens een bericht verzonden aan de gemeente Amsterdam.

De erfpachter was bij de opname aanwezig.

DE WAARDE VAN HET ERFPACHTRECHT

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op:

7 december 2011

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens de erfpachtvoorwaarden:

Woning

De taxatiecommissie hanteert de vergelijkingsmethode door vaststelling van de waarde waarvoor vergelijkbare onroerende zaken omstreeks de vaststellingsdatum zijn verkocht. Hieruit wordt de marktwaarde per opnamedatum, indien vrij van huur en bewoning geleverd, vastgesteld op:

€ 270.000,- (zegge: tweehonderdzeventigduizend Euro)

Hierbij is uitgegaan van een gebruiksoppervlak van 118 m2.

Was bij de eerste uitgifte sprake van een onbebouwd perceel, thans is sprake van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Bij een onbebouwde situatie kan de eigenaar van die grond naar eigen wensen en smaak een woning bouwen. Zo ook oordeelde de Rechtbank van Arnhem op 5 oktober 1995 (NJF 1996,21) waarbij de stelling van een deskundige werd onderschreven dat bebouwde grond minder waard was dan onbebouwde grond.

Daarnaast is sprake van een voortdurend recht van erfpacht en niet van een her uitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtrecht. Bij de voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen erfverpachter en erfpachter ook na afloop van de eerste termijn van 75 jaar onverminderd voort. Partijen zijn derhalve tot elkaar veroordeeld, wat consequenties heeft voor de grondwaarde. In dit kader wordt verwezen naar een arrest van het Hof van Amsterdam van 26 oktober 1995, rolnummer 1023 (BR 1996, 8, p. 669-674).

In de Amsterdamse erfpachtpraktijk is het de bestendige gedragslijn een percentage van 40 als depreciatie te hanteren wegens het feit dat de grond bebouwd is en het aan elkaar veroordeeld zijn als partijen. Na toepassing van de depreciatiefactor stelt de taxatiecommissie de waarde van het erfpachtrecht met het aandeel in de daarop aanwezige opstal vast op:

€ 162.000,- (zegge: honderdtweeënzestigduizend Euro)

[redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/3
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

REFERENTIE OBJECTEN

Bij de waarde vaststelling is de marktwaarde leidend geweest. Als referenties zijn gebruikt:

Adres	Woonvloeroppervlakte	Transactieprijs	Transactiedatum
Buiksloterweg [redacted]	55 m2	€ 136.000,-	11-11-2010
Buiksloterweg [redacted]	67 m2	€ 150.000,-	02-12-2010
Buiksloterweg [redacted]	74 m2	€ 155.000,-	15-11-2011
Varenweg [redacted]	112 m2	€ 230.000,-	26-02-2010
Varenweg [redacted]	70 m2	€ 162.500,-	09-12-2009

GETAXEERDE GRONDWAARDE

Vervolgens is de opstalwaarde berekend aan de hand van de herbouwkosten. Het verschil levert de grondwaarde op (= residuele grondwaarde). Het aandeel van de grond wordt bepaald door de grondquote, zijnde het percentage van de combinatie van grond en opstal samen. In het onderhavige geval taxeert de taxatiecommissie dit percentage op 25 %. De grondwaarde wordt door deskundigen berekend op:

€ 40.500,- (zegge: veertigduizend vijfhonderd Euro)

BEREKENING CANON

Na verzending van de conceptrapporten bleek, dat op basis van foutieve informatie aan deskundigen, ten onrechte de canon voor de komende termijn conform de Algemene Bepalingen 2000 zijn bepaald. Gebleken is dat de Algemene Bepalingen 1937 van kracht blijven gedurende het tweede tijdvak van 50 jaar (artikel 6 lid 2 AB 1937).

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatobligaties – gecorrigeerd door inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. Deskundigen conformeren zich aan het berekende percentage door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, eerste kwartaal 2012, waarin de opname valt. Bij toepassing van een vaste canon voor 50 jaar, volgens artikel 6 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, bedraagt deze:

€ 2, 24% van € 40.500,- zijnde € 907,20

[redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/3
Erfpachtperceel: Varenweg[redacted]

Bij brief van 16 mei 2012 is aan zowel de erfpachter als de gemeente Amsterdam een concept verzonden van de onderhavige rapportage waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk opmerkingen te maken en vragen te stellen tot uiterlijk 25 mei 2012.

De eventuele vragen en opmerkingen van partijen met de daarbij gegeven antwoorden zijn aan dit rapport toegevoegd.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap, 2 augustus 2012.

[redacted]

[redacted]

Allonge Varenweg [redacted]

Indien partijen kiezen voor toepassing van de Algemene Bepalingen 2000, met als keuzemogelijkheid voor een jaarlijks te indexeren canon en een vaste canon voor 10 respectievelijk 25 jaar geven deskundigen hieronder de berekende canonbedragen aan:

Toepassing Algemene Bepalingen 2000

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatobligaties – gecorrigeerd door inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. Deskundigen conformeren zich aan de berekende percentages door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, eerste kwartaal 2012, waarin de opname valt:

- voor een jaarlijkse te indexeren canon: 1,91%
- voor een vaste canon voor 10 jaar: 2,13%
- voor een vaste canon voor 25 jaar: 2,24%

Vaststelling nieuwe canon ingaande 16 september 2013.

Bij toepassing van jaarlijkse indexering volgens artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

1,91% van € 40.500,- zijnde € 773,55

bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar volgens artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,13% van € 40.500,- zijnde € 862,65

bij toepassing van een vaste canon voor 25 jaar volgens artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,24% van € 40.500,- zijnde € 907,20

Bij toepassing van vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar volgens artikel 10 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

Gelijk aan de grondwaarde, zijnde € 40.500,-

Bolle en Compagnons b.v.
T.a.v. [redacted]
Postbus 75467
1070 AL
Amsterdam

Amsterdam, 22 mei 2012

Betreft: Canonherziening einde tijdvak bouwblok QD39 (Varenweg [redacted] te Amsterdam
Dossiernummer: E2187/3

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van het vorige week ontvangen concept Canonherziening einde tijdvak bouwblok QD39 hebben wij de volgende opmerkingen.

In twee brieven van het Ontwikkelbedrijf d.d. 6 oktober 2009 ([redacted] en 28 juli 2011 ([redacted]) staat expliciet dat de canon herzien wordt volgens AB 1937. Ook op pagina 1 van uw eigen concept staat dat de voorwaarden Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 van toepassing zijn.
In de berekening van de nieuwe canon zijn echter alleen voorstellen op basis van artikel 7 van de Algemene Bepalingen voortdurende erfpacht 2000 terug te vinden.

Wij zijn vanzelfsprekend benieuwd wat het canonvoorstel volgens de AB1937 in zal houden en doen u het verzoek ons deze op korte termijn ook in een voorstel te doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Hoor en Wederhoor Varenweg [redacted]

Reactie op schrijven van [redacted].

Het bindend advies zal worden aangepast naar de AB 1937 aangevuld met de uitkomsten bij toepassing van de AB 2000 ingeval de erfpachters door de Gemeente een keuzemogelijkheid in de vaststelling van de algemene bepalingen wordt geboden.

Hoor en Wederhoor Gemeente.

In het conceptrapport van Varenweg [redacted] (E2187/11) staat dat [redacted] per 23 januari 2012 eigenaar is, maar volgens onze informatie zou de transaktiedatum 16 december 2011 zijn geweest.

De genoemde datum van verkrijging wordt aangepast naar de juiste datum van levering.

In het conceptrapport van Varenweg [redacted] (E2187/12) staat op pagina 2 onder Het Erfpachtrecht: "waarbij de oorspronkelijke canon van € 63,63 per jaar werd verdeeld en voor het onderhavige appartement werd bepaald op € 31,23 (volgens gemeente € 31,17)." Ten tijde van de splitsing in 2010 was de canon € 31,23, maar door de jaarlijkse indexering was de canon voor de periode 3-2011 - 3-2012 € 31,17 en dit bedrag is door de gemeente op verzoek van de commissie doorgegeven.

De genoemde canon wordt aangepast naar het bedrag dat door de Gemeente is opgegeven.

1 Bepaling marktwaarde op basis van referenties

De marktwaarden van de getaxeerde panden in bouwblok QD 39 worden aan de hand van een vijftal referentiepanden bepaald. Op grond van deze referentiepanden is het niet mogelijk om tot de door u vastgestelde marktwaarden te komen. Kunt u per pand aangeven hoe u vanuit de referentiepanden tot de marktwaarden bent gekomen?

Er zijn in dit bouwblok twee type opstalvormen t.w. appartementsrechten en eengezinshuizen.
Voor de appartementsrechten is de benadering van de m2-prijs gebruikt. Voor de woonhuizen die van de objectvergelijking en transactieprijs per pand. De bandbreedte voor de referenties voor de appartementen bleek te liggen tussen € 2.100,- en € 2.475./m2
De vastgestelde m2 per appartementsrecht is vermenigvuldigd met een gemiddelde van de uitersten in de bandbreedte. Daarna is de aanwezigheid van tuin en/of buitengelegenheid verwerkt in de vaststelling van de uiteindelijke waarde.
Voor de woonhuizen is de transactie van Varenweg [redacted] bepalend. Dit huis was in originele staat ten tijde van de transactie in 2010.
Voor de bouwbloksgewijze benadering is deze waarde aangepast naar € 260.000,- Nr. [redacted] is uitgebouwd.
Buiksloterdijk [redacted] heeft meer m2 en geen tuin. Er is voor dit specifieke gedeelte van Amsterdam Noord sprake van een absolute prijstheorie. De transactieprijzen voor woonhuizen blijven onder de
€ 300.000,-. Met deze omstandigheden is bij de vaststelling van de waarde rekening gehouden.

2 De gehanteerde 'herbouwkosten' en de grondquote

Kunt u aangeven hoe aan de herbouwkosten van de opstallen en de grondquote van 25% bent gekomen? Deze informatie is niet uit de concept-taxatierapporten of uit de bijlagen te halen.

Herbouwkosten zijn afgeleid van de Herbouwwaardemeter 2011. De bouwtekeningen zijn opgevraagd en inhoud bepaald. De grondquote op basis van berekening residueel aandeel van de grond in de totaalwaarde.

Herbouwwaarde standaard huis Varenweg:
9.49 x 5.86 x 6.30 = 350.35 m3
2.52 x 1.04 x 6.30 = 16.51 m3
366.86
367,00 m3

Herbouwwaardewijzer 2012
Tussenwoning rijtje € 490,-/m3

Toeslag platdak + 9% = € 534,-/m3
367 x 534 = € 195.978,-
€ 196.000,-
Woonoppervlakte 116 x € 2.250,- = € 261.000,-
Residuele grondwaarde = € 65.000,-
Grondquote 24.9%

3 De gehanteerde depreciatie van 40 procent

U gebruikt een depreciatie van 40% waarbij u verwijst naar de in de Amsterdamse erfpachtpraktijk bestendige gedragslijn.

Sinds 1 januari 2011 echter gebruikt de gemeente bij CHET een depreciatiefactor van 0,75, zie besluit BD2010-008294. Derhalve kunt u niet (meer) verwijzen naar een bestendige gedragslijn van de gemeente bij het gebruik van 40%. Ik verzoek u toe te lichten hoe u komt tot de (hoogte van de) depreciatie.

Er is in het rapport niet verwezen naar een bestendige gedragslijn van de Gemeente maar naar een algemene bestendige gedragslijn.
De algemene bestendige gedragslijn wordt bevestigd door het Honnebier arrest waar een advies van deskundigen is gevolgd die de depreciatiefactor van 40% hanteerden:

Gecorrigeerde grondwaarde

De hiervoor genoemde grondwaarde van *f* 210.000,-- dient evenwel gecorrigeerd te worden. Een correctie is nodig vanwege het feit dat bij de eerste uitgifte sprake is van een onbebouwd perceel terwijl na 74 jaar sprake was van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Dat geldt te meer in het onderhavige geval waar sprake is van een aaneengesloten rij van woningen zodat sloop van een tussenliggende woning en vervanging door nieuwbouw niet erg reëel kan worden geacht. In een onbebouwde situatie kan de eigenaar van onbebouwde grond op de grond naar zijn eigen wensen en smaak een woning bouwen. Ondergetekenden verwijzen in dit verband ook naar de uitspraak van de Rechtbank te Arnhem d.d. 5 oktober 2005, NJF 2006, 21, waarin de Rechtbank in navolging van een deskundige het ervaringsfeit onderschrijft, dat bebouwde grond minder waard is dan onbebouwde grond. Deskundigen wijzen er voorts op dat in de literatuur een zelfde standpunt wordt ingenomen (zie B. Needham, One hundred years of public land leasing in the Netherlands (2002)).

Naast het feit dat sprake is van een bebouwd perceel is van belang dat in dit geval sprake is van een voortdurend recht van erfpacht en dus niet van een heruitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtsrecht. Bij voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen de erfverpachter en de erfpachter ook na ommekomst van de termijn van 75 jaar onverminderd voort. Anders gezegd: partijen zijn tot elkaar veroordeeld. Dat heeft uiteraard consequenties voor de grondwaarde. Ondergetekenden verwijzen in dit verband naar het arrest van het Hof Amsterdam van 26 oktober 1995 (rolnummer 1023/94, gepubliceerd in Bouwrecht 1996, pagina 669).

Het is ondergetekenden gebleken, dat de huidige Amsterdamse erfpachtpraktijk er op neerkomt, dat door de deskundigen van de gemeente bij verlenging een grondprijs voor onbebouwde grond wordt berekend, waarna depreciatie wegens de bebouwde staat (en waarschijnlijk ook impliciet wegens het "tot elkaar veroordeeld zijn" van erfpachter en erfverpachter) plaatsvindt met een factor 0,6. Ondergetekenden zijn van mening dat de gehanteerde correctiefactor van 0,6 correct is te achten en gaan in dit advies dan ook van die correctiefactor uit.

2.10 Ook overigens ziet het hof geen gronden om de bevindingen van de deskundigen niet te volgen. De deskundigen hebben de door het hof voorgelegde vragen op inzichtelijke en begrijpelijke wijze beantwoord, en het hof is niet op inconsistenties of leemtes gestuit. Het hof zal derhalve de conclusies van de deskundigen tot de zijne maken. Dit brengt mee dat naar 's hofs oordeel de

In de taxatierapporten wordt gesteld dat de deskundigen zich conformeren aan de canonpercentages uit het advies van de Amsterdam School of Real Estate. Deze canonpercentages worden vervolgens aangepast op basis van gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Kunt u aangeven dat deze twee bronnen met elkaar te combineren zijn?

Het aangeven of de bronnen voor het canonpercentage te combineren zijn is niet meer aan de orde nu voor de definitieve rapportage het advies van de ASRE aan de MVA beschikbaar is gekomen hetgeen niet het geval was ten tijde van het opstellen van de conceptrapporten.

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/4
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

De Taxatiecommissie:

Benoemd door of namens de (meerderheid van) erfpachter(s) van het onderhavige bouwblok en aldus benoemd:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.3167, lid van NVM/MVA, te deze aangewezen door de (meerderheid van) erfpachters in het bouwblok en aldus benoemd;

Benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig vastgoed onder nummer BV02.101.1747, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad;

Benoemd door eestgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 26 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Oostzaan, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.2245, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen.

DOEL

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, van toepassing zijnde voorwaarden

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937

ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam ingaande 16 september 2013.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/4
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

BOUWBLOK- EN PERCEELSOMSCHRIJVING

Voor het voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok (QD39) gevormd door:

Buiksloterweg en Varenweg

Van het woonhuis bestaande de begane grond, eerste verdieping, tuin en overige aanhorigheden.
Plaatselijke bekendheid:

Varenweg 9 te Amsterdam

Kadastrale bekendheid:

Gemeente Amsterdam, sectie [redacted] nummer [redacted] groot 1 are 43 centiare.

HET ERFPACHTRECHT

De grond, waarvan dit perceel deel uitmaakt, werd op 16 september 1938 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, verleden voor A.A. Rambaart, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op [redacted] De canon ten tijde van de taxatie bedraagt, volgens opgave Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, bureau erfpacht, € 60,80 per jaar.

De herziening van de canon per 16 september 2013, volgens artikel 6 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, gaat uit van de staat en de omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus het jaar 16 september 2011 tot 16 september 2012.

DE ERFPACHTER

De erfpachter, volgens opgave van de Gemeente:

De heer [redacted]

KENNISGEVING PLAATSELIJK OPNAME

De erfpachter is door zijn deskundige in kennis gesteld van de benoeming van de deskundigen. Hierbij is tevens gevraagd informatie te verschaffen over de exploitatie van het perceel, is mededeling gedaan over de aan de taxatie verbonden kosten en is aangekondigd dat de opname van het bouwblok zou plaatsvinden op 7 december 2011 waarbij de erfpachter werd uitgenodigd

[redacted]

bij de opname aanwezig te zijn waarbij tevens de mogelijkheid werd geboden vragen te stellen, zienswijzen kenbaar te maken en opmerkingen te maken. Per gelijke datum is eveneens een bericht verzonden aan de gemeente Amsterdam.

De erfpachter was bij de opname aanwezig.

DE WAARDE VAN HET ERFPACHTRECHT

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op:

7 december 2011

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens de erfpachtvoorwaarden:

Woning

De taxatiecommissie hanteert de vergelijkingsmethode door vaststelling van de waarde waarvoor vergelijkbare onroerende zaken omstreeks de vaststellingsdatum zijn verkocht. Hieruit wordt de marktwaarde per opnamedatum, indien vrij van huur en bewoning geleverd, vastgesteld op:

€ 260.000,- (zegge: tweehonderdzestigduizend Euro)

Hierbij is uitgegaan van een gebruiksoppervlak van 110 m2.

Was bij de eerste uitgifte sprake van een onbebouwd perceel, thans is sprake van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Bij een onbebouwde situatie kan de eigenaar van die grond naar eigen wensen en smaak een woning bouwen. Zo ook oordeelde de Rechtbank van Arnhem op 5 oktober 1995 (NJF 1996,21) waarbij de stelling van een deskundige werd onderschreven dat bebouwde grond minder waard was dan onbebouwde grond.

Daarnaast is sprake van een voortdurend recht van erfpacht en niet van een her uitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtrecht. Bij de voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen erfverpachter en erfpachter ook na afloop van de eerste termijn van 75 jaar onverminderd voort. Partijen zijn derhalve tot elkaar veroordeeld, wat consequenties heeft voor de grondwaarde. In dit kader wordt verwezen naar een arrest van het Hof van Amsterdam van 26 oktober 1995, rolnummer 1023 (BR 1996, 8, p. 669-674).

In de Amsterdamse erfpachtpraktijk is het de bestendige gedragslijn een percentage van 40 als depreciatie te hanteren wegens het feit dat de grond bebouwd is en het aan elkaar veroordeeld zijn als partijen. Na toepassing van de depreciatiefactor stelt de taxatiecommissie de waarde van het erfpachtrecht met het aandeel in de daarop aanwezige opstal vast op:

€ 156.000,- (zegge: honderdzesenvijftigduizend Euro)

[redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/4
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

REFERENTIE OBJECTEN

Bij de waarde vaststelling is de marktwaarde leidend geweest. Als referenties zijn gebruikt:

Adres	Woonvloeroppervlakte	Transactieprijs	Transactiedatum
Buiksloterweg [redacted]	55 m2	€ 136.000,-	11-11-2010
Buiksloterweg [redacted]	67 m2	€ 150.000,-	02-12-2010
Buiksloterweg [redacted]	74 m2	€ 155.000,-	15-11-2011
Varenweg [redacted]	112 m2	€ 230.000,-	26-02-2010
Varenweg [redacted]I	70 m2	€ 162.500,-	09-12-2009

GETAXEERDE GRONDWAARDE

Vervolgens is de opstalwaarde berekend aan de hand van de herbouwkosten. Het verschil levert de grondwaarde op (= residuele grondwaarde). Het aandeel van de grond wordt bepaald door de grondquote, zijnde het percentage van de combinatie van grond en opstal samen. In het onderhavige geval taxeert de taxatiecommissie dit percentage op 25 %. De grondwaarde wordt door deskundigen berekend op:

€ 39.000,- (zegge: negenendertigduizend Euro)

BEREKENING CANON

Na verzending van de conceptrapporten bleek, dat op basis van foutieve informatie aan deskundigen, ten onrechte de canon voor de komende termijn conform de Algemene Bepalingen 2000 zijn bepaald. Gebleken is dat de Algemene Bepalingen 1937 van kracht blijven gedurende het tweede tijdvak van 50 jaar (artikel 6 lid 2 AB 1937).

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatobligaties – gecorrigeerd door inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. Deskundigen conformeren zich aan het berekende percentage door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, eerste kwartaal 2012, waarin de opname valt. Bij toepassing van een vaste canon voor 50 jaar, volgens artikel 6 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, bedraagt deze:

€ 2, 24% van € 39.000,- zijnde € 873,60

[redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2187/4
Erfpachtperceel: Varenweg [redacted]

Bij brief van 16 mei 2012 is aan zowel de erfpachter als de gemeente Amsterdam een concept verzonden van de onderhavige rapportage waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk opmerkingen te maken en vragen te stellen tot uiterlijk 25 mei 2012.

De eventuele vragen en opmerkingen van partijen met de daarbij gegeven antwoorden zijn aan dit rapport toegevoegd.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap, 2 augustus 2012.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Allonge Varenweg [redacted]

Indien partijen kiezen voor toepassing van de Algemene Bepalingen 2000, met als keuzemogelijkheid voor een jaarlijks te indexeren canon en een vaste canon voor 10 respectievelijk 25 jaar geven deskundigen hieronder de berekende canonbedragen aan:

Toepassing Algemene Bepalingen 2000

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatobligaties – gecorrigeerd door inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. Deskundigen conformeren zich aan de berekende percentages door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, eerste kwartaal 2012, waarin de opname valt:

- voor een jaarlijkse te indexeren canon: 1,91%
- voor een vaste canon voor 10 jaar: 2,13%
- voor een vaste canon voor 25 jaar: 2,24%

Vaststelling nieuwe canon ingaande 16 september 2013.

Bij toepassing van jaarlijkse indexering volgens artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

1,91% van € 39.000,- zijnde € 744,90

bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar volgens artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,13% van € 39.000,- zijnde € 830,70

bij toepassing van een vaste canon voor 25 jaar volgens artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,24% van € 39.000,- zijnde € 873,60

Bij toepassing van vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar volgens artikel 10 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

Gelijk aan de grondwaarde, zijnde € 39.000,-

Hoor en Wederhoor Gemeente.

In het conceptrapport van Varenweg [redacted] (E2187/11) staat dat [redacted] per 23 januari 2012 eigenaar is, maar volgens onze informatie zou de transaktiedatum 16 december 2011 zijn geweest.

De genoemde datum van verkrijging wordt aangepast naar de juiste datum van levering.

In het conceptrapport van Varenweg [redacted] (E2187/12) staat op pagina 2 onder Het Erfpachtrecht: "waarbij de oorspronkelijke canon van € 63,63 per jaar werd verdeeld en voor het onderhavige appartement werd bepaald op € 31,23 (volgens gemeente € 31,17)." Ten tijde van de splitsing in 2010 was de canon € 31,23, maar door de jaarlijkse indexering was de canon voor de periode 3-2011 - 3-2012 € 31,17 en dit bedrag is door de gemeente op verzoek van de commissie doorgegeven.

De genoemde canon wordt aangepast naar het bedrag dat door de Gemeente is opgegeven.

1 Bepaling marktwaarde op basis van referenties

De marktwaarden van de getaxeerde panden in bouwblok QD 39 worden aan de hand van een vijftal referentiepanden bepaald. Op grond van deze referentiepanden is het niet mogelijk om tot de door u vastgestelde marktwaarden te komen. Kunt u per pand aangeven hoe u vanuit de referentiepanden tot de marktwaarden bent gekomen?

Er zijn in dit bouwblok twee type opstalvormen t.w. appartementsrechten en eengezinshuizen. Voor de appartementsrechten is de benadering van de m2-prijs gebruikt. Voor de woonhuizen die van de objectvergelijking en transactieprijs per pand. De bandbreedte voor de referenties voor de appartementen bleek te liggen tussen € 2.100,- en € 2.475./m2
De vastgestelde m2 per appartementsrecht is vermenigvuldigd met een gemiddelde van de uitersten in de bandbreedte. Daarna is de aanwezigheid van tuin en/of buitengelegenheid verwerkt in de vaststelling van de uiteindelijke waarde.
Voor de woonhuizen is de transactie van Varenweg [redacted] bepalend. Dit huis was in originele staat ten tijde van de transactie in 2010.
Voor de bouwbloksgewijze benadering is deze waarde aangepast naar € 260.000,- Nr. [redacted] is uitgebouwd.
Buiksloterdijk [redacted] heeft meer m2 en geen tuin. Er is voor dit specifieke gedeelte van Amsterdam Noord sprake van een absolute prijstheorie. De transactieprijzen voor woonhuizen blijven onder de
€ 300.000,-. Met deze omstandigheden is bij de vaststelling van de waarde rekening gehouden.

2 De gehanteerde 'herbouwkosten' en de grondquote

Kunt u aangeven hoe aan de herbouwkosten van de opstallen en de grondquote van 25% bent gekomen? Deze informatie is niet uit de concept-taxatierapporten of uit de bijlagen te halen.

Herbouwkosten zijn afgeleid van de Herbouwwaardemeter 2011. De bouwtekeningen zijn opgevraagd en inhoud bepaald. De grondquote op basis van berekening residueel aandeel van de grond in de totaalwaarde.

Herbouwwaarde standaard huis Varenweg:
9.49 x 5.86 x 6.30 = 350.35 m3
2.52 x 1.04 x 6.30 = 16.51 m3
366.86
367,00 m3

Herbouwwaardewijzer 2012
Tussenwoning rijtje € 490,-/m3

Toeslag platdak + 9% = € 534,-/m3
367 x 534 = € 195.978,-
€ 196.000,-
Woonoppervlakte 116 x € 2.250,- = € 261.000,-
Residuele grondwaarde = € 65.000,-
Grondquote 24.9%

3 De gehanteerde depreciatie van 40 procent

U gebruikt een depreciatie van 40% waarbij u verwijst naar de in de Amsterdamse erfpachtpraktijk bestendige gedragslijn.

Sinds 1 januari 2011 echter gebruikt de gemeente bij CHET een depreciatiefactor van 0,75, zie besluit BD2010-008294. Derhalve kunt u niet (meer) verwijzen naar een bestendige gedragslijn van de gemeente bij het gebruik van 40%. Ik verzoek u toe te lichten hoe u komt tot de (hoogte van de) depreciatie.

Er is in het rapport niet verwezen naar een bestendige gedragslijn van de Gemeente maar naar een algemene bestendige gedragslijn.
De algemene bestendige gedragslijn wordt bevestigd door het Honnebier arrest waar een advies van deskundigen is gevolgd die de depreciatiefactor van 40% hanteerden:

Gecorrigeerde grondwaarde

De hiervoor genoemde grondwaarde van *f* 210.000,-- dient evenwel gecorrigeerd te worden. Een correctie is nodig vanwege het feit dat bij de eerste uitgifte sprake is van een onbebouwd perceel terwijl na 74 jaar sprake was van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Dat geldt te meer in het onderhavige geval waar sprake is van een aaneengesloten rij van woningen zodat sloop van een tussenliggende woning en vervanging door nieuwbouw niet erg reëel kan worden geacht. In een onbebouwde situatie kan de eigenaar van onbebouwde grond op de grond naar zijn eigen wensen en smaak een woning bouwen. Ondergetekenden verwijzen in dit verband ook naar de uitspraak van de Rechtbank te Arnhem d.d. 5 oktober 2005, NJF 2006, 21, waarin de Rechtbank in navolging van een deskundige het ervaringsfeit onderschrijft, dat bebouwde grond minder waard is dan onbebouwde grond. Deskundigen wijzen er voorts op dat in de literatuur een zelfde standpunt wordt ingenomen (zie B. Needham, One hundred years of public land leasing in the Netherlands (2002)).

Naast het feit dat sprake is van een bebouwd perceel is van belang dat in dit geval sprake is van een voortdurend recht van erfpacht en dus niet van een heruitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtsrecht. Bij voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen de erfverpachter en de erfpachter ook na ommekomst van de termijn van 75 jaar onverminderd voort. Anders gezegd: partijen zijn tot elkaar veroordeeld. Dat heeft uiteraard consequenties voor de grondwaarde. Ondergetekenden verwijzen in dit verband naar het arrest van het Hof Amsterdam van 26 oktober 1995 (rolnummer 1023/94, gepubliceerd in Bouwrecht 1996, pagina 669).

Het is ondergetekenden gebleken, dat de huidige Amsterdamse erfpachtpraktijk er op neerkomt, dat door de deskundigen van de gemeente bij verlenging een grondprijs voor onbebouwde grond wordt berekend, waarna depreciatie wegens de bebouwde staat (en waarschijnlijk ook impliciet wegens het "tot elkaar veroordeeld zijn" van erfpachter en erfverpachter) plaatsvindt met een factor 0,6. Ondergetekenden zijn van mening dat de gehanteerde correctiefactor van 0,6 correct is te achten en gaan in dit advies dan ook van die correctiefactor uit.

2.10 Ook overigens ziet het hof geen gronden om de bevindingen van de deskundigen niet te volgen. De deskundigen hebben de door het hof voorgelegde vragen op inzichtelijke en begrijpelijke wijze beantwoord, en het hof is niet op inconsistenties of leemtes gestuit. Het hof zal derhalve de conclusies van de deskundigen tot de zijne maken. Dit brengt mee dat naar 's hofs oordeel de

In de taxatierapporten wordt gesteld dat de deskundigen zich conformeren aan de canonpercentages uit het advies van de Amsterdam School of Real Estate. Deze canonpercentages worden vervolgens aangepast op basis van gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Kunt u aangeven dat deze twee bronnen met elkaar te combineren zijn?

Het aangeven of de bronnen voor het canonpercentage te combineren zijn is niet meer aan de orde nu voor de definitieve rapportage het advies van de ASRE aan de MVA beschikbaar is gekomen hetgeen niet het geval was ten tijde van het opstellen van de conceptrapporten.

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2197/1
Erfpachtperceel: Buiksloterweg [redacted]

BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

De Taxatiecommissie:

Benoemd door of namens de (meerderheid van) erfpachter(s) van het onderhavige bouwblok en aldus benoemd:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.3167, lid van NVM/MVA, te deze aangewezen door de (meerderheid van) erfpachters in het bouwblok en aldus benoemd;

Benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig vastgoed onder nummer BV02.101.1747, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad;

Benoemd door eestgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 26 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen:

> [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Oostzaan, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.2245, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen.

DOEL

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, van toepassing zijnde voorwaarden

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937

ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam ingaande 16 september 2013.

[redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2197/1
Erfpachtperceel: Buiksloterweg [redacted]

BOUWBLOK- EN PERCEELSOMSCHRIJVING

Voor het voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok (QD39) gevormd door:

Buiksloterweg en Varenweg

Van het woonhuis bestaande uit een kelder, begane grond en eerste verdieping,
Plaatselijke bekendheid:

Buiksloterweg [redacted] te Amsterdam

Kadastrale bekendheid:

Gemeente Amsterdam, [redacted] groot 1 are 6 centiare.

HET ERFPACHTRECHT

De grond, waarvan dit perceel deel uitmaakt, werd op 16 september 1938 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, verleden voor [redacted], destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op [redacted] De canon ten tijde van de taxatie bedraagt, volgens opgave Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, bureau erfpacht, € 65,66 per jaar.

De herziening van de canon per 16 september 2013, volgens artikel 6 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, gaat uit van de staat en de omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus het jaar 16 september 2011 tot 16 september 2012.

DE ERFPACHTER

De erfpachter, volgens opgave van de Gemeente:

Mevrouw [redacted]

KENNISGEVING PLAATSELIJK OPNAME

De erfpachter is door zijn deskundige in kennis gesteld van de benoeming van de deskundigen. Hierbij is tevens gevraagd informatie te verschaffen over de exploitatie van het perceel, is mededeling gedaan over de aan de taxatie verbonden kosten en is aangekondigd dat de opname van het bouwblok zou plaatsvinden op 7 december 2011 waarbij de erfpachter werd uitgenodigd

[redacted]

bij de opname aanwezig te zijn waarbij tevens de mogelijkheid werd geboden vragen te stellen, zienswijzen kenbaar te maken en opmerkingen te maken. Per gelijke datum is eveneens een bericht verzonden aan de gemeente Amsterdam.

De erfpachter was bij de opname aanwezig.

DE WAARDE VAN HET ERFPACHTRECHT

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op:

7 december 2011

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens de erfpachtvoorwaarden:

Woning

De taxatiecommissie hanteert de vergelijkingsmethode door vaststelling van de waarde waarvoor vergelijkbare onroerende zaken omstreeks de vaststellingsdatum zijn verkocht. Hieruit wordt de marktwaarde per opnamedatum, indien vrij van huur en bewoning geleverd, vastgesteld op:

€ 295.000,- (zegge: tweehonderdvijfennegentigduizend Euro)

Hierbij is uitgegaan van een gebruiksoppervlak van 164 m2, waarvan toe te rekenen aan de kelder 23 m2.

Was bij de eerste uitgifte sprake van een onbebouwd perceel, thans is sprake van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Bij een onbebouwde situatie kan de eigenaar van die grond naar eigen wensen en smaak een woning bouwen. Zo ook oordeelde de Rechtbank van Arnhem op 5 oktober 1995 (NJF 1996,21) waarbij de stelling van een deskundige werd onderschreven dat bebouwde grond minder waard was dan onbebouwde grond.

Daarnaast is sprake van een voortdurend recht van erfpacht en niet van een her uitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtrecht. Bij de voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen erfverpachter en erfpachter ook na afloop van de eerste termijn van 75 jaar onverminderd voort. Partijen zijn derhalve tot elkaar veroordeeld, wat consequenties heeft voor de grondwaarde. In dit kader wordt verwezen naar een arrest van het Hof van Amsterdam van 26 oktober 1995, rolnummer 1023 (BR 1996, 8, p. 669-674).

In de Amsterdamse erfpachtpraktijk is het de bestendige gedragslijn een percentage van 40 als depreciatie te hanteren wegens het feit dat de grond bebouwd is en het aan elkaar veroordeeld zijn als partijen. Na toepassing van de depreciatiefactor stelt de taxatiecommissie de waarde van het erfpachtrecht met het aandeel in de daarop aanwezige opstal vast op:

€ 177.000,- (zegge: honderdzevenenzeventigduizend Euro)

[redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2197/1
Erfpachtperceel: Buiksloterweg 255

REFERENTIE OBJECTEN

Bij de waarde vaststelling is de marktwaarde leidend geweest. Als referenties zijn gebruikt:

Adres	Woonvloeroppervlakte	Transactieprijs	Transactiedatum
Buiksloterweg [redacted]	55 m2	€ 136.000,-	11-11-2010
Buiksloterweg [redacted]	67 m2	€ 150.000,-	02-12-2010
Buiksloterweg [redacted]	74 m2	€ 155.000,-	15-11-2011
Varenweg [redacted]	112 m2	€ 230.000,-	26-02-2010
Varenweg [redacted]	70 m2	€ 162.500,-	09-12-2009

GETAXEERDE GRONDWAARDE

Vervolgens is de opstalwaarde berekend aan de hand van de herbouwkosten. Het verschil levert de grondwaarde op (= residuele grondwaarde). Het aandeel van de grond wordt bepaald door de grondquote, zijnde het percentage van de combinatie van grond en opstal samen. In het onderhavige geval taxeert de taxatiecommissie dit percentage op 25 %. De grondwaarde wordt door deskundigen berekend op:

€ 44.250,- (zegge: vierenveertigduizend tweehonderdvijftig Euro)

BEREKENING CANON

Na verzending van de conceptrapporten bleek, dat op basis van foutieve informatie aan deskundigen, ten onrechte de canon voor de komende termijn conform de Algemene Bepalingen 2000 zijn bepaald. Gebleken is dat de Algemene Bepalingen 1937 van kracht blijven gedurende het tweede tijdvak van 50 jaar (artikel 6 lid 2 AB 1937).

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatobligaties – gecorrigeerd door inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. Deskundigen conformeren zich aan het berekende percentage door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, eerste kwartaal 2012, waarin de opname valt. Bij toepassing van een vaste canon voor 50 jaar, volgens artikel 6 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, bedraagt deze:

€ 2, 24% van € 44.250,- zijnde € 991,20

[redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2197/1
Erfpachtperceel: Buiksloterweg [redacted]

Bij brief van 16 mei 2012 is aan zowel de erfpachter als de gemeente Amsterdam een concept verzonden van de onderhavige rapportage waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk opmerkingen te maken en vragen te stellen tot uiterlijk 25 mei 2012.

De eventuele vragen en opmerkingen van partijen met de daarbij gegeven antwoorden zijn aan dit rapport toegevoegd.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap, 2 augustus 2012.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Allonge Buiksloterweg [redacted]

Indien partijen kiezen voor toepassing van de Algemene Bepalingen 2000, met als keuzemogelijkheid voor een jaarlijks te indexeren canon en een vaste canon voor 10 respectievelijk 25 jaar geven deskundigen hieronder de berekende canonbedragen aan:

Toepassing Algemene Bepalingen 2000

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatobligaties – gecorrigeerd door inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. Deskundigen conformeren zich aan de berekende percentages door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, eerste kwartaal 2012, waarin de opname valt:

- voor een jaarlijkse te indexeren canon: 1,91%
- voor een vaste canon voor 10 jaar: 2,13%
- voor een vaste canon voor 25 jaar: 2,24%

Vaststelling nieuwe canon ingaande 16 september 2013.

Bij toepassing van jaarlijkse indexering volgens artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

1,91% van € 44.250,- zijnde € 845,18

bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar volgens artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,13% van € 44.250,- zijnde € 942,53

bij toepassing van een vaste canon voor 25 jaar volgens artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,24% van € 44.250,- zijnde € 991,20

Bij toepassing van vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar volgens artikel 10 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

Gelijk aan de grondwaarde, zijnde € 44.250,-

Hoor en Wederhoor Gemeente.

In het conceptrapport van Varenweg [redacted] (E2187/11) staat dat [redacted] per 23 januari 2012 eigenaar is, maar volgens onze informatie zou de transaktiedatum 16 december 2011 zijn geweest.

De genoemde datum van verkrijging wordt aangepast naar de juiste datum van levering.

In het conceptrapport van Varenweg [redacted](E2187/12) staat op pagina 2 onder Het Erfpachtrecht: "waarbij de oorspronkelijke canon van € 63,63 per jaar werd verdeeld en voor het onderhavige appartement werd bepaald op € 31,23 (volgens gemeente € 31,17)." Ten tijde van de splitsing in 2010 was de canon € 31,23, maar door de jaarlijkse indexering was de canon voor de periode 3-2011 - 3-2012 € 31,17 en dit bedrag is door de gemeente op verzoek van de commissie doorgegeven.

De genoemde canon wordt aangepast naar het bedrag dat door de Gemeente is opgegeven.

1 Bepaling marktwaarde op basis van referenties

De marktwaarden van de getaxeerde panden in bouwblok QD 39 worden aan de hand van een vijftal referentiepanden bepaald. Op grond van deze referentiepanden is het niet mogelijk om tot de door u vastgestelde marktwaarden te komen. Kunt u per pand aangeven hoe u vanuit de referentiepanden tot de marktwaarden bent gekomen?

Er zijn in dit bouwblok twee type opstalvormen t.w. appartementsrechten en eengezinshuizen. Voor de appartementsrechten is de benadering van de m2-prijs gebruikt. Voor de woonhuizen die van de objectvergelijking en transactieprijs per pand. De bandbreedte voor de referenties voor de appartementen bleek te liggen tussen € 2.100,- en € 2.475./m2
De vastgestelde m2 per appartementsrecht is vermenigvuldigd met een gemiddelde van de uitersten in de bandbreedte. Daarna is de aanwezigheid van tuin en/of buitengelegenheid verwerkt in de vaststelling van de uiteindelijke waarde.
Voor de woonhuizen is de transactie van Varenweg [redacted] bepalend. Dit huis was in originele staat ten tijde van de transactie in 2010.
Voor de bouwbloksgewijze benadering is deze waarde aangepast naar € 260.000,- Nr. [redacted] is uitgebouwd.
Buiksloterdijk [redacted] heeft meer m2 en geen tuin. Er is voor dit specifieke gedeelte van Amsterdam Noord sprake van een absolute prijstheorie. De transactieprijzen voor woonhuizen blijven onder de
€ 300.000,-. Met deze omstandigheden is bij de vaststelling van de waarde rekening gehouden.

2 De gehanteerde 'herbouwkosten' en de grondquote

Kunt u aangeven hoe aan de herbouwkosten van de opstallen en de grondquote van 25% bent gekomen? Deze informatie is niet uit de concept-taxatierapporten of uit de bijlagen te halen.

Herbouwkosten zijn afgeleid van de Herbouwwaardemeter 2011. De bouwtekeningen zijn opgevraagd en inhoud bepaald. De grondquote op basis van berekening residueel aandeel van de grond in de totaalwaarde.

Herbouwwaarde standaard huis Varenweg:
9.49 x 5.86 x 6.30 = 350.35 m3
2.52 x 1.04 x 6.30 = 16.51 m3
366.86
367,00 m3

Herbouwwaardewijzer 2012
Tussenwoning rijtje € 490,-/m3

Toeslag platdak + 9% = € 534,-/m3
367 x 534 = € 195.978,-
€ 196.000,-
Woonoppervlakte 116 x € 2.250,- = € 261.000,-
Residuele grondwaarde = € 65.000,-
Grondquote 24.9%

3 De gehanteerde depreciatie van 40 procent

U gebruikt een depreciatie van 40% waarbij u verwijst naar de in de Amsterdamse erfpachtpraktijk bestendige gedragslijn.

Sinds 1 januari 2011 echter gebruikt de gemeente bij CHET een depreciatiefactor van 0,75, zie besluit BD2010-008294. Derhalve kunt u niet (meer) verwijzen naar een bestendige gedragslijn van de gemeente bij het gebruik van 40%. Ik verzoek u toe te lichten hoe u komt tot de (hoogte van de) depreciatie.

Er is in het rapport niet verwezen naar een bestendige gedragslijn van de Gemeente maar naar een algemene bestendige gedragslijn.
De algemene bestendige gedragslijn wordt bevestigd door het Honnebier arrest waar een advies van deskundigen is gevolgd die de depreciatiefactor van 40% hanteerden:

Gecorrigeerde grondwaarde

De hiervoor genoemde grondwaarde van *f* 210.000,-- dient evenwel gecorrigeerd te worden. Een correctie is nodig vanwege het feit dat bij de eerste uitgifte sprake is van een onbebouwd perceel terwijl na 74 jaar sprake was van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Dat geldt te meer in het onderhavige geval waar sprake is van een aaneengesloten rij van woningen zodat sloop van een tussenliggende woning en vervanging door nieuwbouw niet erg reëel kan worden geacht. In een onbebouwde situatie kan de eigenaar van onbebouwde grond op de grond naar zijn eigen wensen en smaak een woning bouwen. Ondergetekenden verwijzen in dit verband ook naar de uitspraak van de Rechtbank te Arnhem d.d. 5 oktober 2005, NJF 2006, 21, waarin de Rechtbank in navolging van een deskundige het ervaringsfeit onderschrijft, dat bebouwde grond minder waard is dan onbebouwde grond. Deskundigen wijzen er voorts op dat in de literatuur een zelfde standpunt wordt ingenomen (zie B. Needham, One hundred years of public land leasing in the Netherlands (2002)).

Naast het feit dat sprake is van een bebouwd perceel is van belang dat in dit geval sprake is van een voortdurend recht van erfpacht en dus niet van een heruitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtsrecht. Bij voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen de erfverpachter en de erfpachter ook na ommekomst van de termijn van 75 jaar onverminderd voort. Anders gezegd: partijen zijn tot elkaar veroordeeld. Dat heeft uiteraard consequenties voor de grondwaarde. Ondergetekenden verwijzen in dit verband naar het arrest van het Hof Amsterdam van 26 oktober 1995 (rolnummer 1023/94, gepubliceerd in Bouwrecht 1996, pagina 669).

Het is ondergetekenden gebleken, dat de huidige Amsterdamse erfpachtpraktijk er op neerkomt, dat door de deskundigen van de gemeente bij verlenging een grondprijs voor onbebouwde grond wordt berekend, waarna depreciatie wegens de bebouwde staat (en waarschijnlijk ook impliciet wegens het "tot elkaar veroordeeld zijn" van erfpachter en erfverpachter) plaatsvindt met een factor 0,6. Ondergetekenden zijn van mening dat de gehanteerde correctiefactor van 0,6 correct is te achten en gaan in dit advies dan ook van die correctiefactor uit.

2.10 Ook overigens ziet het hof geen gronden om de bevindingen van de deskundigen niet te volgen. De deskundigen hebben de door het hof voorgelegde vragen op inzichtelijke en begrijpelijke wijze beantwoord, en het hof is niet op inconsistenties of leemtes gestuit. Het hof zal derhalve de conclusies van de deskundigen tot de zijne maken. Dit brengt mee dat naar 's hofs oordeel de

In de taxatierapporten wordt gesteld dat de deskundigen zich conformeren aan de canonpercentages uit het advies van de Amsterdam School of Real Estate. Deze canonpercentages worden vervolgens aangepast op basis van gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Kunt u aangeven dat deze twee bronnen met elkaar te combineren zijn?

Het aangeven of de bronnen voor het canonpercentage te combineren zijn is niet meer aan de orde nu voor de definitieve rapportage het advies van de ASRE aan de MVA beschikbaar is gekomen hetgeen niet het geval was ten tijde van het opstellen van de conceptrapporten.