Bindend advies

vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht



Perceel
Korte Papaverweg 15 te Amsterdam

Bloot eigenaar
Gemeente Amsterdam

Erfpachter(s)
BA2 Beheer BV

Gemeentelijk dossiernummer
E1024/3

Bindend adviseurs
1. (10)(2e) (10)(2e) door de bloot eigenaar
2. (10)(2e) (10)(2e) – aangewezen door de erfpachter(s)
3. (10)(2e) (10)(2e) – als derde deskundige aangewezen

Status
Versiestatus : concept
Eerdere versie : geen
Versiedatum : 15 maart 2019

Woord vooraf

Bindend advies

Volgens de jurisprudentie dient het advies gegeven door een (of meer) deskundige(n) die door partijen is/zijn benoemd naar aanleiding van (...) een canonherziening te worden beschouwd als een: *'vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies door derden'*.[1]

Bij bindend advies komen partijen in de vorm van een vaststellingsovereenkomst overeen om hun geschil aan een derde, die niet optreedt in de hoedanigheid van overheidsrechter, te onderwerpen, dan wel een tussen hen bestaande overeenkomst aan te vullen en de beslissing van deze derde als geldige overeenkomst tussen hen te aanvaarden. Bij bindend advies, hoeft er niet altijd sprake te zijn van een geschil, het gaat er dan om dat de bindend adviseur de rechtsverhouding tussen partijen nader vaststelt.

Bindend advies berust op een aantal bepalingen in het Burgerlijk wetboek, het materiële recht over vaststellingsovereenkomsten en er zijn anders dan bij arbitrage geen processuele waarborgen voor de procedure van bindend advies in de wet zelf gegeven. In het hoofdstuk over de vaststellingsovereenkomst (titel 15 van boek 7 BW) wordt een wettelijk kader gegeven voor het formaliseren van bindend advies, waarbij aan een derde de beslissing in het gerezen geschil wordt opgedragen. Niet vrijwillige nakoming van het resultaat van bindend advies vereist tussenkomst van de rechter. Een bindend advies is op grond van artikel 7:904 BW vernietigbaar (aantastbaar) indien gebondenheid daaraan, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

Deskundigen en bindend adviseurs

In de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en ook in toepasselijk aanvullend beleid wordt steevast gesproken over *'deskundigen'*. Deskundigen kunnen worden aangewezen door de Rechtbank of het Hof. De zogenaamde *'gerechtsdeskundige'* ondersteunt de rechter bij het vormen van een oordeel over een geschil dat aan de rechtbank is voorgelegd. Dit rapport geldt echter als een vaststellingsovereenkomst tussen partijen met het karakter van een bindend advies. Bij het opstellen van dit rapport is met deze kwalificatie rekening gehouden. De inhoud en de wijze van totstandkoming voldoen aan de (juridische) eisen die daarvoor thans gelden. Vandaar dat in plaats van de term *'deskundigen'* is gekozen voor *'bindend adviseurs'*.

Erfpacht

Het recht van erfpacht is een beperkt (zakelijk) recht dat is afgeleid uit een meer omvattend recht, dat met het beperkte recht is bezwaard. In de wet is opgenomen dat degene aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht (eigendom van een onroerende zaak) toekomt, binnen de grenzen van dat recht de in de wet genoemde beperkte rechten (bijvoorbeeld erfpacht) kan vestigen. Daarnaast bepaalt de wet duidelijk dat degene aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht (eigendomsrecht) toekomt, zijn recht ook onder voorbehoud van een beperkt recht (recht van erfpacht) kan overdragen, mits hij de voorschriften zowel voor overdracht van een zodanig recht (eigendom) als voor vestiging van een zodanig beperkt recht (erfpacht) in acht neemt. Erfpacht is wettelijk geregeld in een 16-tal artikelen opgenomen in titel 7 van boek 5 van het BW. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak -in eigendom toebehorend aan een ander- te houden en te gebruiken. Tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de onroerende zaak als een eigenaar. Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting

[1] Hof Amsterdam 8 januari 2004 te kennen uit HR 20 mei 2005, NJ 2007, 114, r.o. 4.20

worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom -de canon- te betalen.

Disclaimer

Deze rapportage betreft nadrukkelijk geen taxatierapport, maar een bindend advies waarin de uitkomst van een deskundigenprocedure in het kader van een vervroegde canonherziening van een erfpachtrecht wordt onderbouwd. Dit advies is een professionele mening en is uitdrukkelijk niet bedoeld als waarborg, verzekering of garantie van een specifieke waarde van het onderhavige object. Andere taxateurs kunnen tot andere conclusies komen aangaande de waarde van het onderhavige object. Het resultaat mag beschouwd worden als een professionele taxatiedienst zoals beschreven in de reglementen van het NRVT en de bindend adviseurs hebben de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT zoveel mogelijk in acht genomen gedurende het doorlopen proces en het opstellen van dit bindend advies. Aangezien geen sprake is van een formeel taxatierapport, maar een bericht waarin de bindend adviseurs rapporteren over de voorgelegde casus, hebben wij onder andere afgeweken van bepaalde waarderingsgrondslagen en de vormvereisten die het NRVT stelt. De wettelijke basis voor het bericht, de daarop gebaseerde jurisprudentie, en daarbij ontstane deskundigenpraxis is bepalend voor de inhoud. Dit rapport is uitsluitend opgesteld ten behoeve van het voornoemde doel en nadrukkelijk niet geschikt voor jaarverslaglegging en financieringsaanvragen. De informatie in dit rapport kan niet gezien worden als advies voor het aangaan van enige vorm van transactie.

Juridische kennisgeving

Deze rapportage is exclusief voor de bloot eigenaar en de erfpachter(s) opgesteld door de bindend adviseurs conform de voorwaarden in de opdracht aangegaan tussen de bindend adviseurs en de opdrachtgevers. Dit rapport is vertrouwelijk en mag derhalve niet verstrekt worden aan derden tenzij dit specifiek is overeengekomen.
Ondergetekenden beschikken elk over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd.
Wij zijn niet aansprakelijk voor enige indirecte schade en/of gevolgschade, hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, ontstaan in relatie tot dit rapport. Niets in dit rapport sluit aansprakelijkheid uit die rechtens niet kan worden uitgesloten. Anderen dan de opdrachtgevers kunnen dit rapport alleen inzien voor informatiedoeleinden. Anderen kunnen voor geen enkel doel vertrouwen op dit rapport en wij zullen niet aansprakelijk zijn voor enig verlies of schade, (niet voor directe dan wel indirecte schade of gevolgschade), hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, als gevolg van ongeautoriseerd gebruik van dit rapport. Wij kunnen niet worden aangesproken om te voorzien in additionele informatie dan wel om enige onjuistheden in het rapport te corrigeren. De informatie in dit rapport kan niet gezien worden als advies voor het aangaan van enige vorm van transactie.

Gegevens van de opdrachtgevers

De bloot eigenaar

naam	:	*Gemeente Amsterdam, Grond & Ontwikkeling, afdeling erfpacht en uitgifte*
adres	:	*Weesperplein 8*
plaats	:	*1018 XA Amsterdam*
woordvoerder	:	[redacted] (10)(2e)

hierna te noemen: ***'de bloot eigenaar'***, ***'de gemeente'*** of ***'erfverpachter'***.

De erfpachter

naam	:	*BA2 Beheer BV*
adres	:	*Westerdoksdijk 40*
plaats	:	*1013 AE Amsterdam*
woordvoerder	:	-

hierna te noemen: ***'de erfpachter'***.

De bindend adviseurs

Benoemd door de bloot eigenaar

naam	:	(10)(2e) (10)(2e) 10)(2e
verbonden aan	:	(10)(2e) *& Compagnons*
adres	:	*Amstelveenseweg 104, 1075 XJ*
vestigingsplaats	:	*Amsterdam*
hoedanigheid	:	*register taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT405214104*

Benoemd door de erfpachter

naam	:	0)(2 (10)(2e) 10)(2e
verbonden aan	:	*Makelaarsgroep AMEO*
adres	:	*Hartveldseweg 35, 1111BG*
vestigingsplaats	:	*Diemen*
hoedanigheid	:	*register taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT652044496*

De derde bindend adviseur

naam	:	0)(2 (10)(2e) 10)(2e
verbonden aan	:	(10)(2e) *Vastgoedadvies*
adres	:	*Walborg 33, 1082 AM*
vestigingsplaats	:	*Amsterdam*
hoedanigheid	:	*register taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer wonen, woz en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT664919440*

de benoeming van de bindend adviseurs is conform artikel 3 van het Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht van 1998 tot stand gekomen. Bovengenoemden zijn gezamenlijk te noemen: ***'de bindend adviseurs'***.

Ondergetekenden verklaren dat bij het uitvoeren van de opdracht is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van de bindend adviseurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische codes zoals opgesteld in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan de bindend adviseurs door de opdrachtgevers (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van opdrachtgever) zijn minder dan 25% van de totale omzet.

Alle bedragen en waarden zoals weergegeven in deze rapportage en de bijbehorende berekeningen zijn afgerond en zonder decimalen. Alle bedragen en waarden zijn vermeld in EURO (€).

Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit bindend advies, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.

De opdracht

In het tweede kwartaal van 2017 heeft de erfpachter een verzoek tot vervroegde wijziging van de erfpacht ingediend bij de bloot eigenaar.

De erfpachter en de bloot eigenaar hebben, op basis van het 'Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht' van 4 februari 1998 (nummer 855) van de gemeenteraad van Amsterdam, verzocht de grondwaarde en bijbehorende canons te laten vaststellen door een commissie van drie bindend adviseurs. De bindend adviseurs bepalen in deze rapportage een aan de grond toe te rekenen aandeel in de waarde die de grondslag zal vormen voor de berekening van de nieuwe canon. Daarbij wordt eveneens rekening gehouden met het besluit van de gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling tot vaststelling van de aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon en schaduwgrondwaarde en toeslagpercentages voor het kalenderjaar 2017. Dit besluit werd op 16 september 2016 gepubliceerd in het Gemeenteblad nr. 127772.

De bindend adviseurs stellen in deze rapportage een aan de grond toe te rekenen aandeel in de waarde die de grondslag zal vormen voor de berekening van de nieuwe canons vast. Voor deze vaststelling nemen wij in aanmerking dat bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 een keuze wordt geboden tussen een jaarlijks geïndexeerde canon, een vaste canon voor (telkens) 10 jaar en een vaste canon voor (twee keer) 25 jaar.

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.

Bij de berekening van de waarde, die aan de grond moet worden toegerekend wordt uitgegaan van[2]:
- de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het totale perceel aan de bebouwde ondergrond en de opstallen, werken en beplantingen;
- de marktwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

De canon wordt bepaald als een percentage van het aan de bebouwde ondergrond toe te rekenen aandeel in de waarde, na depreciatie van die waarde voor de beperkingen van de erfpacht ten opzichte van eigen grond.

[2] AB 2000, artikel 11 lid 3

De aanpak

Taxatieproces

Een taxatie omvat een schriftelijk vastgelegde opinie over de waarde in de vorm van een schatting. Een taxatie wordt gewoonlijk benaderd als een chronologisch proces dat begint met het identificeren van het object, het doel van de taxatie en de uitgangspunten. De tweede stap is de gegevensverzameling en analyse. Daarna volgt een analyse van de optimale aanwending van het object. Vervolgens wordt de waarde van het object geïndiceerd door toepassing van één of meer taxatiemethoden. De geïndiceerde waarden worden vervolgens verzoend tot één eindwaarde en vervat in een taxatierapport.

Wij zijn met inachtneming van de tekst van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht te werk gegaan. Conform artikel 3 lid a van dit besluit wordt met dit rapport de canon voor het nieuwe tijdvak vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde, het actuele canonpercentage en de reductiefactor.

Prijspeil

De erfpachter heeft op 13 april 2017 de aanvraag voor de vervroegde wijziging ingediend bij de gemeente Amsterdam. Op 21 april heeft de gemeente afwijzend gereageerd op de aanvraag omdat de privaatrechtelijke bestemming niet juist was. Op 26 april werd de aanvraag vervroegde wijziging alsnog geaccepteerd doch onder voorbehoud van bestemmingswijziging. De bestemmingswijziging werd op 21 september 2017 door de erfpachter geaccepteerd.

De deskundigen zijn van mening dat de intentie om over te gaan tot vervroegde wijziging reeds in het tweede kwartaal van 2017 bestond en ook formeel kenbaar is gemaakt aan de gemeente. Derhalve hebben de deskundigen als prijspeil voor de waardering het tweede kwartaal 2017 vastgesteld

Procesomschrijving

De erfpachter wijst bij zijn verzoek tot vervroegde canonherziening een deskundige aan. Burgemeester en Wethouders wijzen namens de gemeente binnen één maand na ontvangst van dit verzoek een deskundige aan. De beide aangewezen deskundigen zullen binnen twee maanden na aanwijzing van de deskundige door de gemeente een derde deskundige aanwijzen.

Op 22 november 2017 worden (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) schriftelijk verzocht om een derde bindend adviseur aan te wijzen ter vaststelling van de vervroegde wijziging in de erfpacht in commissieverband. In deze *'opdracht aan gemeentedeskundige en erfpachterdeskundige en verzoek tot gezamenlijk aanwijzen derde deskundige in verband met vervroegde wijziging*' verzocht de gemeente ons tevens onze werkzaamheden te verrichten onder bepaalde voorwaarden. De brief werd als bijlage toegevoegd aan de opdrachtbevestiging. De opdrachtbevestiging is als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

De derde bindend adviseur ((10)(2e) (10)(2e)) werd aangewezen waarna in een eerste gezamenlijk bijeenkomst afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de werkzaamheden, een tijdspad en een op te stellen offerte met opdrachtbevestiging.

Na ontvangst van een door beide partijen voor akkoord ondertekend exemplaar van de opdrachtbevestiging is de afspraak ter opname ingepland. Ondertussen is nog geïnventariseerd welke informatie reeds voorhanden was en welke informatie nog opgevraagd diende te worden. Er is aanvullende informatie opgevraagd bij de gemeente en het kadaster.

In samenspraak met de bloot eigenaar en de erfpachter is een datum van opname afgesproken op 13 februari 2018. De erfpachter was hierbij aanwezig. Een (vertegenwoordiger van) de bloot eigenaar was

hierbij wel aanwezig. Bij de aankondiging van de opname met bijbehorende uitnodiging zijn de partijen direct in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en verzoeken te doen. Tijdens de opname is door de bindend adviseurs toelichting gegeven op het verloop van de procedure en zijn over en weer verduidelijkende vragen gesteld en beantwoord.

Tijdens de opname werd een afwijkende bestemming geconstateerd op de Korte Papaverweg 17 en Papaverweg 15, dit dossier werd vanaf april 2017 gelijktijdig in behandeling genomen met het onderhavige dossier. Op 8 november 2018 is de gemeente met de erfpachter een aanvullende bestemmingswijziging overeengekomen waarna ondergetekenden de werkzaamheden weer hebben opgepakt.

Hierna hebben de bindend adviseurs ieder hun visie en onderbouwing op de waarden gegeven, waarna zij deze in verschillende werksessies hebben aangescherpt op basis van in de tussentijd verzameld referentiemateriaal en aanvullend advies (o.a. bouwkosten). In de werksessie van 11 februari 2019 zijn de deskundigen tot een unaniem oordeel gekomen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een conceptrapportage, die vooraf nog onderling werd afgestemd, en op 15maart 2019 aan partijen is toegestuurd. In het kader van wederhoor hebben partijen de mogelijkheid gekregen om, naar aanleiding van dit conceptrapport, schriftelijk verduidelijkende vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Hierna hebben de deskundigen de berekeningen en rapportage afgerond tot het definitieve rapport.

Geraadpleegde informatie

Onderstaand een overzicht van de informatie die gebruikt is voor het opstellen van dit bindend advies:

- Kadastrale recherche;
- Loket Amsterdam: raadplegen erfpachtgegevens;
- Meetrapport De Beeldenmakers;
- Canonpercentages ASRE tweede kwartaal 2017;

Daarnaast hebben wij de verschillende Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam en het vigerende bestemmingsplan geraadpleegd. Ook hebben wij relevant referentiemateriaal onttrokken uit het Kadaster, de databases van de NVM, de bindend adviseurs en Bouwkostenkompas 2017.

Object

Kadastrale omschrijving

Het voortdurend recht van erfpacht op de grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, werken en beplantingen bestaande uit een bedrijfsruimte met aan- en toebehoren plaatselijk bekend als Korte Papaverweg 15 te 1032 KA Amsterdam. Kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer [redacted], groot 589 m^2 en omschreven als bedrijvigheid (industrie).

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen
Er is beperkte titelrecherche gepleegd waaruit de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen is gebleken. Deze zijn, voor zover na te gaan, niet van waardebeperkende invloed op het getaxeerde. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlage(n).

Wet voorkeursrecht gemeenten
Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlage(n).

Monument
Het is niet bekend dat het gewaardeerde een monumentale status heeft. De kadastrale berichtgeving vermeldt dit evenmin. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlage(n).

Objectomschrijving

Opgenomen werd een bedrijfshal opgetrokken uit staal met betonnen vloer.
De begane grond is in diverse afzonderlijke ruimten ingedeeld en ingericht als werkplaats, vergaderruimte en opslag. Zo ook de entresol.
Er is een meetrapport aanwezig, daaruit zijn de volgende dimensies op te maken. De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 585 m^2, de bruto vloeroppervlakte bedraagt 640 m^2.

Voorzieningen
Wij hebben vernomen dat het object beschikt over alle hoofdvoorzieningen, zoals gas, water, riolering, elektriciteit en telefonie. Wij hebben geen van de voorzieningen getest.

Het object
Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering. Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij ons advies buiten beschouwing gelaten.
Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat. Tenzij uitdrukkelijk anders in het rapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat (NEN2580) of beschikbare plattegronden.

Staat van onderhoud

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermde, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft. Wij nemen aan dat:

- er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het object;
- het object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;
- er bij de bouw of aanpassingen van het object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;
- de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;
- dat het object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken;
- dat het object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Onze waardering ziet niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dient niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

Locatieomschrijving

Amsterdam is de hoofdstad en naar inwonertal de grootste gemeente van Nederland. De stad ligt in de provincie Noord-Holland, aan het IJ, het Noordzeekanaal en de monding van de Amstel. In mei 2018 telde de gemeente Amsterdam volgens het CBS 859.732 inwoners. De grootstedelijke agglomeratie telde destijds ruim 1,3 miljoen inwoners. De stad is bestuurlijk onderverdeeld in zeven stadsdelen die weer zijn onderverdeeld in buurten en wijken.
Amsterdam is sterk verstedelijkt en omvat een grondgebied van ruim 219 km^2 waarvan 53 km^2 water. De bevolkingsdichtheid bedraagt inmiddels 5.187 per km^2 land.

De Buiksloterham is een droogmakerij in Amsterdam-Noord, die in de 19e eeuw werd aangelegd in het IJ ten westen van de Volewijckslanden. Tegenwoordig wordt de naam vooral gebruikt om het hele gebied mee aan te duiden langs de oever van het IJ ten westen van het Buiksloterkanaal, inclusief de bedrijventerreinen in de Noorder IJpolder. Samen met nieuwbouwwijk Overhoeks, is dit hele gebied bestempeld met de naam Buiksloterham.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met de auto is goed. Via de afslagen S 116-118 van de Rijksweg A10 is het object prima bereikbaar.

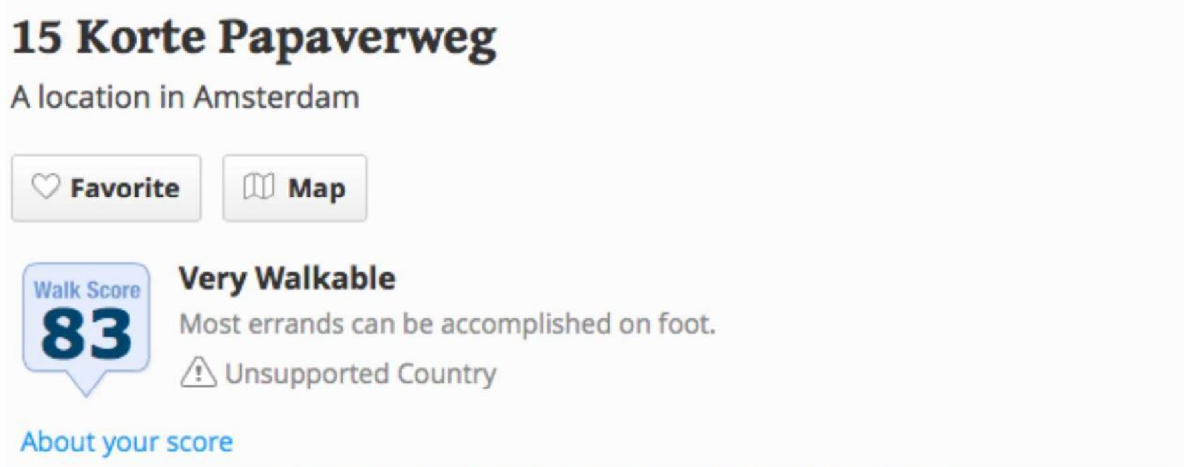
Ook met openbaar vervoer is de bereikbaarheid goed door de komst van [redacted (10)(2e)]. Op loopafstand stopt buslijn 38.

Parkeren

Volgens de gemeenten Amsterdam geldt op deze locatie per waardepeildatum betaald parkeren van maandag tot en met zondag van 09.00 uur tot 19.00 uur à € 1,30 per uur. Bewoners komen in aanmerking voor een betaalde parkeervergunning.

Voorzieningen

Het voorzieningenniveau in de directe omgeving is goed. De locatie heeft een Walk Score van 83 op een schaal van 100. De Walk Score is een manier om het voorzieningenniveau op loopafstand van een bepaalde locatie uit te drukken.



(10)(2e)

Milieu-informatie

In het kader van dit bindend advies is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik. Tenzij uitdrukkelijk anders is vastgelegd, nemen wij aan dat het object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving, en alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

Publiekrechtelijke bestemming

De publiekrechtelijke bestemming van de onderhavige locatie is te vinden in het bestemmingsplan. Wij hebben de bestemmingsinformatie opgevraagd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie. De volgende informatie was beschikbaar:

Naam bestemmingsplan	: Onbekend
Planstatus	: In voorbereiding
Bestemming	: Niet bekend

Wij gaan er vanuit dat het huidige volume mag worden teruggebouwd binnen de vigerende kwaliteits- en beleidskaders van de gemeente. Voor alle specifieke bouwvoorschriften verwijzen wij naar het bestemmingsplan en de toelichting daarop.

Privaatrechtelijke bestemming

De privaatrechtelijke bestemming luidt sinds 21 september 2017:
'bedrijfsruimte van maximaal 640 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) welke slechts als zodanig mag worden gebruikt; maximaal veertig procent (40%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak (bvo) mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf'.

Het recht van erfpacht

In onderstaande tabel zijn de kerngegevens van het recht van erfpacht opgenomen.

Erfverpachter	:	Gemeente Amsterdam
Dossiernummer	:	1024/3
Erfpachter	:	BA2 Beheer BV
Adres	:	Westerdoksdijk 40, 1013 AE Amsterdam
Kadastraal bekend	:	Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer (10)(2e)
Oppervlakte	:	589 m^2
Duur	:	Voortdurend
Ingangsdatum	:	16 april 1971
Finde tijdvak	:	15 april 2021
Algemene Bepalingen	:	Voor voortdurende erfpacht: 1966 Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 18 augustus 1966 nummer 407A en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 19 april 1967 in deel (10)(2e) nummer (10)(2e
Canon	:	Van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020: (10)(2e) per jaar.
Betalingsregime	:	Vijf jaarlijkse indexering.
Bestemming	:	Bedrijfsruimte van maximaal 640 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) welke slechts als zodanig mag worden gebruikt; maximaal veertig procent (40%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak (bvo) mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf.

De waardering

Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat het object vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd. Wij hebben geen onderzoek verricht naar de toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of in het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief zouden veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.

Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.

De waarde van de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop gesitueerde opstallen worden vanuit de marktwaarde gealloceerd omdat aan deze bestanddelen niet rechtstreeks een marktwaarde is toe te kennen. Deze bestanddelen kunnen immers niet eigenstandig op de markt worden gebracht. Van belang is te onderkennen dat deze allocatie niet plaatsvindt volgens het marktconformiteitsbeginsel, maar volgens het principe van de redelijkheid en inzichtelijkheid.

De aan de grond toe te rekenen waarde voor de berekening van de canon wordt door de bindend adviseurs gewaardeerd op: (10)(2e)

De bijbehorende canons voor het nieuwe tijdvak worden vastgesteld bij toepassing van:

- de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000) : € (10)(2e)
- een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000) : € (10)(2e)
- een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000) : € (10)(2e)

Toelichting op de waardering (taxatiemethode)

Benaderingen

De taxatieleer kent drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn allen gebaseerd op het beginsel van substitutie: de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenaderingen gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak.

Methoden

Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode te onderscheiden. Voor de kostenbenadering betreft dit de vervangingswaardemethode.

De ontwikkelingswaarde, met als uitgangspunt dat het object in nieuwbouwstaat is gelegen op eigen grond, wordt geïndiceerd met behulp van de inkomstenmethode. De (gealloceerde) grondwaarde wordt verkregen met behulp van de residuele grondwaardemethode. De (gealloceerde) opstalwaarde wordt verkregen met behulp van de vervangingswaardemethode.

Stap voor stap

Bij dit rapport hoort een rekenblad. Dit rekenblad is in een afzonderlijke bijlage opgenomen en is opgebouwd in stappen. Onderstaand worden benadering en methode stap voor stap nader toegelicht.

Inschatting opbrengsten

De ontwikkelopbrengst van het te realiseren vastgoed is bepaald aan de hand van de kapitalisatiemethode. In de waardering wordt op basis van referentietransacties uitgegaan van een gemiddelde huurprijs van (10)(2e) per m² VVO per jaar voor de bedrijfsruimte en (10)(2e) per m² VVO per jaar voor de entresol. De totale bruto huurwaarde komt hiermee op (10)(2e) per jaar. Op basis van een BAR van 6% wordt de beleggingswaarde bij oplevering VON geschat. Na correctie voor verkoopkosten (1% kosten koper) resulteert een ontwikkelopbrengst van afgerond (10)(2e).

Referentietransacties

Marktanalyse leverde de volgende (beleggings)transacties op:

Object	BVO*	Huur**	Datum	Koopsom in €
Papaverweg (10)(2e	317	(10)(2e)	2018 Q1	(10)(2e)
Vuurwerkerweg	1.057	(10)(2e)	2016 Q4	(10)(2e)

* in m²

** opbrengst of markthuur in €

Uit de marktanalyse blijkt dat de huurwaarde van bestaande bedrijfsruimte in de directe omgeving zich beweegt tussen (10)(2e) à (10)(2e) per m² per jaar.

Gelet op het feit dat in het geval van het gewaardeerde wordt uitgegaan van nieuwbouw, wordt een scherper rendement en een scherpere huurwaarde dan de referentietransacties geacht.

Alle waardebepalingen zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere

uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de deskundige. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan het bindend advies niet als representatief worden beschouwd.

Stap 2: Bouwkosten
Bij het berekenen van de bouwkosten wordt uitgegaan van een identiek pand dat gesloopt en gebouwd dient te worden per m^2 GO of BVO[3]. Bij sloopkosten is geen rekening gehouden met het verwijderen van asbesthoudende en/of radioactieve materialen. Afhankelijk van het afwerkingsniveau zijn kosten voor extra vaste inrichting en afwerkingen van de gebruiker meegenomen als standaardkosten. De bouwkosten zijn exclusief de inboedel, BTW en bijkomende kosten zoals architect, leges, tuinaanleg, etc. (Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten).

Stap 3: Residuele grondwaardebepaling
Grondwaardebepaling aan de hand van het residu. De waarde die resteert wanneer BTW, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject is de residuele grondwaarde. In formule:
Residuele Grondwaarde = VON-prijs of marktwaarde
-/- BTW
-/- stichtingskosten
-/- redelijke winst voor betrokken partijen
(Bron: onder meer: www.gebiedseconomie.nl)

In het geval van een residuele grondwaardebepaling wordt de prijs van de kavel bepaald door de kosten voor bouw en ontwikkeling af te trekken van de commerciële waarde van het vastgoed. Deze benadering wordt door veel betrokkenen geprefereerd, en is ook overeengekomen tussen de NEPROM, de NVB, de VNG en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Stap 4: Depreciatie
Depreciatie is verkleining of vermindering van de waarde van een zaak. Het inhouden van de waarde van alle beperkingen op de grondwaarde wordt ook depreciatie genoemd. Depreciatie brengt balans in het waardeverschil tussen eigendom en erfpacht als rekening wordt gehouden met beperkingen.

Erfpachtgrond is reeds bebouwd op het moment dat de canon wordt herzien. Bij een canonherziening einde tijdvak is daarom sprake van een waardevermindering ten opzichte van onbebouwde grond. Door de feitelijke bebouwing zijn er voor het perceel minder aanwendingsmogelijkheden dan wanneer het onbebouwd zou zijn. Voor deze beperktere aanwendingsmogelijkheden is er een depreciatie toegepast op de vastgestelde grondwaarde.

De deskundigen hebben de depreciatie vastgesteld op 25% van de grondwaarde. De depreciatie is gebaseerd op het feit dat er sloopkosten gemaakt moeten worden om bouwrijpe grond te realiseren en de situatie dat bij canonherziening sprake van een bestaande relatie tussen erfverpachter en erfpachter. In de meeste gevallen is er voor de erfpachter geen andere reële mogelijkheid dan het vernieuwen van het erfpachtcontract omdat er enerzijds een verplichting is naar een huurder toe (bij beleggingsvastgoed) en anderzijds dat het gebruik van de opstal tot nut is voor de eigenaar (bij eigenaar/gebruikersvastgoed).

[3] De **b**ruto **v**loer**o**ppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Het is 'common practice' in de markt om een depreciatie toe te passen. Er bestaan echter grote verschillen tussen de depreciatiefactoren die gemeenten toepassen in hun erfpachtbeleid. In de markt is het in Amsterdam gebruikelijk om een depreciatie van 25% toe te passen. De deskundigen sluiten hierop aan en constateren tevens dat de gemeente zelf een depreciatie hanteert bij herzieningsaanbiedingen en overstapregelingen welke de laatste jaren verminderd is van 40% naar 25% en thans 10%.
De grondwaarde bedraagt, gecorrigeerd voor de depreciatie van 25% (10)(2e) exclusief BTW. Dit vormt de grondslag voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon.

Stap 5: Canonpercentage
In juli 2003 verscheen het rapport 'Canonpercentages, het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpachtcontracten'. Dit rapport werd opgesteld door de (thans) *Amsterdam School of Real Estate* (ASRE)[4]. Het rapport is gebaseerd op de algemeen aanvaarde economische theorie: de waarde op tijdstip 't' is gelijk aan de gedisconteerde waarde van de verwachte stroom van nut c.q. opbrengst, gedurende de economische levensduur van dat kapitaalgoed. Bij grond is die levensduur eeuwigdurend. In het rapport wordt het effect op de waarde van de duur direct vertaald naar het canonpercentage. Sinds die tijd worden per kwartaal canonpercentages gepubliceerd met als uitgangspunten:
- Een disconteringsvoet gebaseerd op de nominale rentetermijnstructuur van de DNB bij een looptijd van 50 jaar;
- De kapitaalmarktrente op basis van een 10- en 25 jarige staatslening;
- Een opslagpercentage voor risico en administratie;
- Inflatiecijfers conform de publicaties van het CBS;
- Canonindexering minus 1%.

Binnen de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 hanteert de gemeente Amsterdam een verlaging van 1% bij een geïndexeerde canon. Om de index te bepalen verlaagt de gemeente de jaarlijkse inflatie met deze 1% om de jaarlijkse groei van de canon enigszins te dempen. Daar tegenover staat dat bij aanvang van een nieuw tijdvak de aanvangscanon van een geïndexeerde canon minder laag is dan zonder de 1% correctie het geval zou zijn. Index en aanvangscanon zijn communicerende vaten. Een lagere index impliceert een hoger aanvangscanon. En hoe hoger de index, hoe lager de aanvangscanon kan zijn. Bij het juist toepassen van de rekenregels is bij alle varianten aan het einde van een tijdvak de erfpachtwaarde precies vergoed. De 1% correctie is derhalve een element in een betalingssysteem. Simpel gesteld; eerst wordt de waarde van een erfpachtrecht bepaald en als tweede stap daarna pas de betalingswijze.

Ondergetekenden hebben zich het genoemde rapport en de bijbehorende kwartaalpublicatie eigen gemaakt. De canonpercentages voor het tweede kwartaal 2017 luiden:
- de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000) : **1,33%**
- een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000) : **1,19%**
- een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000) : **1,37%**

De onderliggende berekening van de ASRE is als bijlage toegevoegd aan dit rapport.

[4] http://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/publicaties/canonpercentages.pdf

Hoor en wederhoor

Op 15 maart 2019 werd een concept van dit rapport aan partijen toegestuurd met het verzoek eventuele aan- en/of opmerkingen, vragen en verzoeken per e-mail toe te sturen.

@

Bijlagen

1. Kadastrale gegevens
2. Besluiten gemeenteraad Amsterdam en gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
3. Meetstaat
4. Berekening
5. Canonpercentages Amsterdam School of Real Estate
6. Getekende opdrachtbevestiging

Ondertekening

Amsterdam, @ 2019

(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)