TAXATIECOMMISSIE
Erfpachtcanon Amsterdam

bouwblok: BA 26 / WEST (Bos en Lommer)
perceel : Gulden Winckelplantsoen [redacted]
dossiernummer: E2239/6

De ondergetekenden:

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

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

3. [redacted], makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 27 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen,

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1937 van de gemeente Amsterdam, ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) die ingaande 1 september 2014 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam voor het

voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, gelegen in het bouwblok begrensd door Bos en Lommerweg, Gulden Winckelplantsoen, Leeuwendalersweg, Trouringstraat, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan het Gulden Winckelplantsoen,

kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie N, nummer [redacted] groot 2 are, 68 centiare;

plaatselijk bekend als **Gulden Winckelplantsoen [redacted] en [redacted] te Amsterdam.**

Het erfpachtrecht

De grond werd bij stichting van de opstal per 1 september 1939 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937.

De aanvangscanon werd vastgesteld op € 208,74 per jaar, geldende voor de duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 31 augustus 2014.

De herziening van de pachtsom (canon) per 1 september 2014, overeenkomstig artikel 6 van deze Algemene Bepalingen, is gebaseerd op de staat en omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak dus het jaar 1 september 2012 - 31 augustus 2013

[redacted]

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van het stadsdeel: De heer [redacted], mevrouw [redacted] en mevrouw [redacted], is door ondergetekende [redacted]/Booij Makelaardij oz. B.V., middels brief van 10 augustus 2012 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij tevens informatie is gevraagd over de exploitatie van het perceel.

Voorts is daarbij aan erfpachter medegedeeld dat de opname van het bouwblok zal plaatsvinden op 4 september 2012 en, zo enig tijdstip hem op die dag niet paste doch hij wel persoonlijk bij de opname aanwezig wilde zijn, hiervan kennis te geven ter regeling van een ander tijdstip van opname.

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

De waarde van het erfpachtperceel:

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 4 september 2012.

Het object was ten tijde van de opname en inspectie voor zover waarneembaar in gebruik als 8 woningen. De geoorloofde bestemming van het perceel is conform de erfpachtvoorwaarden : woningen.
Dit is in overeenstemming met de gegevens van het ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, het bestemmingsplan en het kadaster.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen
Voor zover waarneembaar voor de deskundigen en/of na beperkte titelrecherche, zijn geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Uitgangspunt is dat deze de waarde niet beïnvloeden. Naar eventuele aanwezige overige zakelijke rechten is geen verder titelonderzoek gedaan.

Behoudens het zakelijk gebruiksrecht van erfpacht zijn er geen beperkingen of aangetekende rechten bekend in de gemeenschappelijke beperkingenregistratie.

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

De waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal in het kader van de bouwbloksgewijze canonherziening en de continuïteit van het erfpachtrecht wordt gesteld op € 487.000,-

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling dat:

- het perceel op voor dit stadsdeel redelijke tot goede stand is gelegen;
- het perceel bebouwd is met de huidige opstallen ten behoeve van de hiervoor aangegeven geoorloofde bestemming;
- in verband met de huidige bebouwing sprake is van gebonden omstandigheden;
- het perceel in verband met de huidige bebouwing niet gebruikt kan worden voor een “alternatieve aanwending”;
- de opstal niet afwijkt van het oorspronkelijk bouwplan ten tijde van de uitgifte;

[redacted]

- de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok redelijk tot goed is;
- rekening is gehouden met een genormeerde opstal en bijbehorend genormeerd onderhoud;
- rekening is gehouden met een genormeerde verkoopwaarde;
- het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel;
- het perceel beoordeeld dient te worden als duurzame belegging;
- de normhuurwaarde voor het perceel gesteld is op ca. € 34.800,-- per jaar;
- er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond;
- in verband met de diversiteit aan kavelgrootte binnen het bouwblok een verrekening plaatsvindt ten opzichte van een gemiddeld bebouwd en onbebouwd gedeelte van het perceel als hiervan sprake is;
- daarbij tevens de kennis en ervaring van de deskundigen mede bepalend zijn geweest.

Voorts bepalen ondergetekenden dat voor dit type objecten de waarde van het grond aandeel in het erfpachtperceel als deel van de gehele onroerende zaak varieert van 20 % tot 25 % en dat het in het onderhavige geval naar hun intuïtief inzicht een juiste aanname is dat uit wordt gegaan va circa 21 %, eventueel met correctie van het oppervlakte van het perceel in verhouding tot het gemiddelde grondoppervlakte van percelen met gelijke bestemming in het bouwblok. Tevens is in de bijlage een berekening van de grondquote bijgevoegd.

Zij bepalen de waarde van het erfpachtperceel op: € 102.250,-
(honderdtweeduizendtweehonderdvijftig euro)

De pachtsom/erfpachtcanon

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

- dat behoudens de herziene pachtsom tevens conversie van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, hiervan in het bijzonder dat de canon geïndexeerd wordt en de erfpachter een keuzemogelijkheid geboden wordt voor betaling van de canon;

- dat zij voor wat betreft de canonpercentages zich conformeren aan de berekende percentages door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het kwartaal waarin de opnamedatum valt.

- dat aldus de aanvangscanon per 1 september 2014 door hen wordt vastgesteld als volgt:

  bij toepassing **van jaarlijkse indexering** (art. 7):
  1,44 % van € **102.250,--** is ..... **€ 1.472,40**
  ==========

  bij toepassing van een vaste canon voor **10 jaar** (art. 8):
  1,59 % van € **102.250,--** is ..... **€ 1.625,78**
  ==========

  bij toepassing van een vaste canon voor **25 jaar** (art. 9):
  1,69% van € **102.250,--** is ..... **€ 1.728,03**
  ==========

[redacted]

Naast bovengenoemde keuzemogelijkheden bestaat de optie de canon voor vijftig jaar vooruit te betalen tegen een bedrag gelijk aan de getaxeerde grondwaarde.

Een berekening van deze bedragen is als bijlage opgenomen.

Hoor en Wederhoor

Een concept van dit rapport is op 5 november 2012 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om feitelijke onjuistheden voor 20 november bij het secretariaat te melden. Van de erfpachter is geen reactie vernomen. Van de erfverpachter is een brief met opmerkingen verstuurd aan de deskundigen met een kopie aan de erfpachters

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

Amsterdam, 11 december 2012

[redacted]

Erfpacht Amsterdam;
canonherziening einde tijdvak

B IJ L A G E bij het taxatierapport

Toelichting bij vaststelling van de nieuwe erfpachtcanon bij "canonherziening einde tijdvak".

Het rapport van de taxatiecommissie, waarin de nieuwe erfpachtcanon wordt vastgesteld die geldt bij aanvang van het volgende erfpachttijdvak, geeft samengevat weer op welke basis deskundigen de waarde van het erfpachtperceel hebben getaxeerd en hoe de vaststelling van een nieuwe canon is uitgevoerd.

Deze toelichting geeft een nadere omschrijving van de door deskundigen gehanteerde kernbegrippen en de door hen gehanteerde methode.

1. **De bouwbloksgewijze herziening:**

   De bouwbloksgewijze herziening is de herziening van de canon per blok waarvan de omvang bij de eerste uitgifte is bepaald. Uitgangspunt is een gemiddelde waarde, gebaseerd op marktgegevens van vergelijkbare objecten.
   Specifieke eigenschappen van de opstal worden genivelleerd tot een standaard, gebaseerd op de gemiddelde bouwkundige kwaliteit en uitvoering van het bouwblok.
   Specifiek aan de erfpachter toe te rekenen zaken of omstandigheden zoals bijzondere moderniseringen of ernstige verwaarlozing blijven buiten beschouwing.

2. **Gebruik/bestemming; oorspronkelijk bouwplan; waarde:**

   De waarde van het erfpachtperceel is afhankelijk van de locatie en van de bestemming van het perceel die in de erfpachtovereenkomst is opgenomen. De bestemming wordt tevens bepaald door het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de huisvestingsverordening en andere publiekrechtelijke voorschriften.

   In de overeenkomst met de Gemeente bij de eerste erfpachtuitgifte staat waarvoor en in welke mate het grondperceel bebouwd mag worden (bestemming en oppervlakte). Meer bouwmogelijkheden of een hogere economische benutting kunnen leiden tot een hogere grondprijs bij uitgifte van het perceel.

   Bij de canonherziening wordt onderzocht of, en zo ja in hoeverre, van die oorspronkelijke bestemming en/of oppervlakte is afgeweken door extra bebouwing of interne veranderingen.

   Voorbeeld: uitbouw bij winkels;
   wijziging in de onderlinge verdeling van woningen.

   Een afwijking van de - bij uitgifte in de akte van erfpacht vastgestelde - bebouwingsvoorschriften en/of bestemming kan gevolgen hebben voor de waarde van het erfpachtperceel.

3. **Onroerende zaken bestemd voor verhuur:**

De waarde van huurobjecten wordt bepaald op basis van duurzame belegging.
Hiervoor wordt per gelijke groep van beleggingspercelen binnen een bouwblok, aan de hand van de door de erfpachter opgegeven of door de commissie bepaalde kale huren van vergelijkbare objecten, een gemiddelde bepaald. Deze huurwaarde wordt getoetst en zonodig bijgesteld aan de hand van huurprijsvoorschriften en transactieprijzen van vergelijkbare objecten, waar het de vrije sector of voor winkel- en andere bedrijfsruimten betreft. Transactieprijzen worden eerst geanalyseerd en waar nodig gecorrigeerd.
Aldus wordt een normhuur vastgesteld als basis voor de rendementsberekening; deze normhuur wordt in het rapport genoemd.

Deskundigen stellen voorts een marktconform rendement vast en berekenen vervolgens via kapitalisatie de waarde van grond en opstal, welke eveneens in het rapport vermeld wordt.

Vervolgens stellen deskundigen de grondwaarde vast door deze te herleiden van de waarde van grond en opstal, aan de hand van een percentage, het grondaandeelpercentage, dat aangeeft welk deel van die waarde aan de grond is toe te rekenen.
Dit grondaandeelpercentage varieert in het algemeen tussen 15 en 40%. Het vormt een afweging tussen bekende cijfers bij nieuwe uitgifte, normen voor sociale bouw, berekening van verkoopwaarde minus herbouwkosten en voorts kan medebepalend zijn de ligging in het blok, de verhouding tussen het bouwvolume en de oppervlakte van het grondperceel.
Tenslotte speelt de intuïtieve beoordeling van de deskundigen mede een rol bij vaststelling van het grondaandeelpercentage.

4. **Koopwoningen:**

In het geval van koopwoningen wordt de verkoopwaarde van het perceel beoordeeld. Ook hier geldt dat geen individuele beoordeling plaatsvindt maar een beoordeling gebaseerd op de voor het betreffende bouwblok genormeerde omstandigheden.

Om tot vaststelling van de waarde te komen wordt rekening gehouden met het feit dat het om een voortdurend recht gaat en de erfpachter de woning bij canon-herziening niet ontruimt. De waarde wordt daarom gesteld op 60% van de vrije verkoopwaarde van grond en opstal; deze waarde wordt in het rapport genoemd.

Van die aldus vastgestelde waarde wordt conform de hierboven beschreven methode het grondaandeel afgesplitst en in het rapport genoemd.

5. **Canonpercentage; herziening canon:**

Is aldus het grondaandeel vastgesteld dan wordt aan de hand daarvan de nieuwe canon bepaald. Dat gebeurt door van de grondwaarde een percentage, het canonpercentage, te nemen, gebaseerd op de (nieuwe) van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor het volgende tijdvak.

De canonpercentages zijn gebaseerd op een advies van de Amsterdam School of Real Estate, verbonden aan de Universiteit van Amsterdam.

Dit advies is gebaseerd op algemeen geaccepteerde methoden van financiële rekenkunde. De belangrijkste uitgangspunten zijn de rente op staatsleningen, de inflatie zoals gerapporteerd door het CBS en de inflatieverwachting van het CPB.

De grondwaarde dient als uitgangspunt voor het vaststellen van de te waarderen canon. Het recht op erfpacht voor onbepaalde tijd (de getaxeerde grondwaarde) wordt gesplitst in een termijn van 0 – 50 jaar en van 51 jaar tot oneindig.
De vergoeding van het erfpachtrecht wordt uitgedrukt in een canonpercentage van de grondwaarde en niet als percentage van de waarde van een tijdvak van 50 jaar.

Het advies is opgesteld in opdracht van de werkgroep Erfpacht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en Vastgoedkundigen NVM, die mede de te hanteren parameters beoordeelt.

Het rapport met daarin de methodiek is opgenomen in de bibliotheekcatalogus van de Amsterdam School of Real Estate en digitaal op te vragen als volgt:

www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/canonpercentages.pdf

<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>

Toelichting opgestelde waardering

De waarde van huurobjecten wordt bepaald op basis van duurzame belegging.

Voor het vaststellen van de normhuurwaarde voor het bouwblok is gekeken naar de aangeleverde gegevens, de grootte van de woningen en de huurprijs volgens het puntensysteem.

Het aantal m² GBO per woning bedraagt gemiddeld: 55 m².

De normhuurwaarde per woning is gesteld op: € 400,- per maand exclusief watergeld (€ 4.800,- per jaar) voor de woning met tuin en op € 350,- per maand exclusief watergeld

De totale normhuurwaarde is hierbij vastgesteld op : € 34.800,- per jaar

De waarde van het erfpachtrecht in verhuurde staat wordt gesteld op: € 478.000,-

Voor de berekening van de marktwaarde van het erfpachtrecht is het volgende bruto aanvangsrendement gehanteerd:

Woningen: 7,14 % (factor 14)

Voor het vaststellen van bovengenoemde bruto aanvangsrendementen is naast plaatselijke kennis van de taxatiecommissie en alle overige factoren zoals ligging, staat van onderhoud etc. gebruik gemaakt van de volgende referenties:

- Marco Polostraat [redacted], huuropbrengst: € 98.000,- per jaar, verkocht voor € 1.200.000,- k.k. , woningen, transactie 2012, factor 12,2;
- Jan Evertsenstraat [redacted], gelegen in winkelstraat, grote winkel (130m²) met drie bovengelegen woningen, huuropbrengst: € 36.039,- per jaar, verkocht voor € 512.999,- k.k. , transactie nov.2011, factor 14.2
- Kinkerstraat [redacted], winkels met bovenwoningen, recente transactie, factor 13.5

Voor het vaststellen van de grondquote is een vergelijking gemaakt met bebouwing waarin het object volledig vrij van huur op leverbaar zou zijn:

Grondquote

Voor de berekening van de grondquote is de genormeerde opstalwaarde afgetrokken van de genormeerde marktwaarde: Voor het berekenen van de genormeerde opstalwaarde wordt uitgegaan van de herbouwwaarde van het getaxeerde object:

Genormeerde marktwaarde:

Voor het vaststellen van de genormeerde marktwaarde is gekeken naar vergelijkbare transacties (Gulden Winckelplantsoen [redacted], 55m², verkocht voor € 136.000,- in 2012 en Gulden Winckelplantsoen [redacted], 55m² verkocht in 2011 voor € 142.500,-/ Gulden Winckelplantsoen [redacted] 60m², verkocht voor € 166.750,- in 2012)

De genormeerde marktwaarde voor de woningen met tuin worden gesteld op: € 156.000,- (€ 2.600,- per m²)

De genormeerde marktwaarde voor de etagewoningen worden gesteld op: € 138.000,- (€ 2.500,- per m²)

Totale genormeerde marktwaarde wordt : € 1.140.000,-

Genormeerde opstalwaarde:

Inhoud: 1680 m3 x € 535,- = € 898.800,-

(bron: herbouwwaardemeter Verbond van Verzekeraars 2012)

De residuele grondwaarde is het verschil tussen de genormeerde marktwaarde en de genormeerde opstalwaarde en deze bedraagt: € 241.200,-. Dit is gelijk aan 21,15 % ten opzichte van de genormeerde marktwaarde, afgerond 21 %.

De grondwaarde bedraagt: € 478.000,- x 21 % = € 100.250,-

Amsterdam
School of Real Estate

INGEKOMEN 18 JULI 2012

datum
16 juli 2012

Makelaarsvereniging Amsterdam
T.a.v. het secretariaat
Frans van Mierisstraat 59
1071 RL Amsterdam

onderwerp
canonpercentages 3e kwartaal

kenmerk
RCPr/Erfp\MvA/Cor/LU/mgk

Geacht bestuur,

Huys Azië
Jollemanhof 5
1019 GW Amsterdam

postadres
Postbus 140
1000 AC Amsterdam

t +31(0)20 668 11 29
f +31(0)20 668 03 61
e info@asre.uva.nl
w www.asre.nl

ABN-AMRO
46 58 41 376
Kamer van Koophandel
412 070 22

Hierbij ontvangt u de canonpercentages voor het derde kwartaal 2012, volgens de door de Amsterdam School of Real Estate ontwikkelde methode ten behoeve van de Algemene Voorwaarden 2000.

	1 juli 2012
Geïndexeerde canon	1,44
Canonpercentage voor een vaste periode van 10 jaar	1,59
Canonpercentage voor een vaste periode van 25 jaar	1,69

De factuur zal halverwege deze week verstuurd worden.

In vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben verblijven wij,

met vriendelijke groet,
Amsterdam School of Real Estate

[redacted]

Bijlage: - Sheet canonpercentages periode 1 juli 2012 t/m 30 september 2012

Berekening canonpercentage voor de periode 1 juli tot en met 30 september 2012

Uitgangspunten

Afkoop en 25 jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode 9446418)	2,22%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	2,77%
Effectieve discontvoet per half jaar	1,38%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode 10060257)	1,92%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	2,47%
Effectieve discontovoet per half jaar	1,23%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie CPB)	1,50%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	1,82%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	0,91%
Index canon	0,82%
Index canon (per half jaar)	0,41%
Looptijd (in jaren)	50
Halfjaarlijkse canonbetaling vooraf	

De berekening:

Stap 1: Het taxeren van de grondwaarde

Fictieve grondwaarde	€ 100,00

Stap 2: Het vaststellen van waarde voor een tijdvak van 50 jaar (als % van de grondwaarde)

Waarde erfpachtrecht E_0-E_{50}	46,30%

Stap 3: Het vaststellen van het canonpercentage (als % van de waarde van het erfpachtrecht)

Geïndexeerd jaar 1	3,11%
Tien jaar vast	3,44%
25 jaar vast	3,64%

Stap 4: Het uitdrukken van de halfjaarlijkse vergoeding in het canonpercentage (als % van de grondwaarde)

Geïndexeerd jaar 1	1,44%
Tien jaar vast	1,59%
25 jaar vast	1,69%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar 1	€ 0,72
Tien jaar vast	€ 0,80
25 jaar vast	€ 0,84

booij
makelaardij o.z.

Booij Makelaardij o.z. bv
Prinsengracht 414
1016 JC Amsterdam

Telefoon (020) 4 222 888
Fax (020) 421 33 44
e-mail info@booijoz.nl
www.booijoz.nl

ABN/AMRO 61 85 85 699
HR Amsterdam 33270911
Lid NVM - Wonen & B.O.G.

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
t.a.v. mevrouw [redacted]
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Amsterdam, 12 december 2012

Betreft: taxatierapporten herziening erfpachtcanon gemeente Amsterdam;
Bouwblok BA26/stadsdeel West (Bos en Lommer)

Perceel: Gulden Winckelplantsoen [redacted] te Amsterdam
(dossiernr: Bouwblok BA26/E2239/[redacted]

Geachte mevrouw [redacted]

Namens de taxatiecommissie ontvangt u bijgaande de taxatierapporten met bijlagen met betrekking tot de herziening van de erfpachtcanon van bovengenoemd recht in bouwblok BA26, waarbij de heer [redacted] is aangewezen door de erfpachter.

Bijgevoegd treft u tevens de declaratie aan met betrekking tot de uitgevoerde taxatie.

→ FA

Wij vertrouwen u hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd en tekenen, met vriendelijke groet,

Namens de Taxatiecommissie,

[redacted]

Bijlage: * taxatierapport * declaratie