Deskundigenbericht

Canonherziening einde Tijdvak

Bestevaerstraat [redacted] te Amsterdam

Definitief 26 juni 2014

Inhoud

1. Gegevens opdrachtgevers
1.1 De bloot eigenaar
1.2 De erfpachter(s)

2. De deskundigen

2.1 Namens bloot eigenaar
2.2 Namens de erfpachter(s)
2.3 De derde deskundige

3. De opdracht

4. Omschrijving van het getaxeerde
4.1 Actuele plaatselijke aanduiding
4.2 Actuele kadastrale aanduiding
4.3 Verdere omschrijving van het complex

5. Erfpachtbepalingen
5.1 Vigerende algemene bepalingen
5.2 Vigerende bijzonder bepalingen
5.3 Kenmerken van de erfpacht bij heruitgifte

6. Geraadpleegde stukken en bronnen

7. Aanpak
7.1 De opname
7.2 Hoor en wederhoor

8. Overwegingen bij de waardebepaling
8.1 Overwegingen
8.2 Referenties

9. De waardebepaling
9.1 Algemeen
9.2 Depreciatie

10. Het canonpercentage

11. Conclusie

12. Bijlagen

13. Uitsluiting

14. Uitgangspunten, definities, waardebegrippen en algemene informatie erfpacht

15. Ondertekening

[redacted] [redacted]

[redacted]

1. Gegevens opdrachtgevers

1.1 Bloot eigenaar

Naam : **Gemeente Amsterdam**
Adres : Postbus 1104
Plaats : 1000 BC Amsterdam
Woordvoerder : Ontwikkelingsbedrijf: Portefeuille Programma & Regie Bureau Erfpacht

hierna te noemen **'de bloot eigenaar'** of **'de gemeente'**.

1.2 Erfpachter(s)

Naam : **De heer** [redacted]
Adres : Bestevaerstraat [redacted]
Plaats : 1055 TS Amsterdam

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

2. De deskundigen

2.1 Benoemd door de bloot eigenaar

Naam : [redacted]
Verbonden aan : van der Peijl Makelaardij og
Adres : Scheldestraat 69
Vestigingsplaats : 1078 GH Amsterdam
Hoedanigheid : registertaxateur, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer RMT07.111.362 en BV03.141.442.

2.2 Benoemd door de erfpachter(s)

Naam : [redacted]
Verbonden aan : Caron & Co makelaars og
Adres : Reguliersgracht 112A
Vestigingsplaats : 1017 LW Amsterdam
Hoedanigheid : registertaxateur, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer RMT07.121.2362

2.3 Derde deskundige benoemd door deskundigen genoemd onder 2.1 en 2.2

Naam : [redacted]
Verbonden aan : Piet-Heyn Roos makelaardij og
Adres : Frans van Mierisstraat 61
Vestigingsplaats : 1071 RL Amsterdam
Hoedanigheid : registertaxateur, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer RMT07.121.1012, BV02.111.2036 en WOZ02.111..1123

gezamenlijk te noemen: **'de deskundigen'**

[redacted]

De deskundigen zijn recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken geweest c.q. worden niet betrokken bij onderhavige onroerende zaak, welke betrokkenheid eventueel zou kunnen leiden tot een conflict of interest. Anders dan het in rekening te brengen taxatiehonorarium vloeien uit deze taxatieopdracht geen financiële voordelen voor deskundigen voort.

3 De opdracht

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 27 leden 2, 3 en 4 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 tot stand gekomen. Conform artikel 6 lid 6 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 is aan deskundigen opdracht verleend om voor het nieuwe tijdvak de *herziene jaarlijkse pachtsom* vast te stellen voor het onderhavige erfpachtrecht.

4 De omschrijving van het getaxeerde

4.1 Actuele plaatselijke aanduiding

Het gewaarde object is plaatselijk aangeduid als:

1. Het voortdurend recht van erfpacht op de grond, in eigendom toebehorende aan de Gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op die zich op die grond bevindende opstallen, werken en beplantingen bestaande uit een atelierruimte op de begane grond en zeven afzonderlijke bovenwoningen met aan- en toebehoren, staande en gelegen te Amsterdam en plaatselijk bekend als **Bestevaerstraat** [redacted].

Hierna te noemen **'het object'**.

4.2 Actuele kadastrale aanduiding

Volgens de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland staat het gewaarde object als volgt te boek:

Gemeente	:	Sloten
Sectie	:	C
Nummer	:	[redacted]
Grootte	:	2 are en 42 centiare
Omschrijving	:	WONEN

4.3 Verdere omschrijving van het complex

Het object betreft een woonhuis bestaande uit een benedenhuis met atelier, tuin en tuinhuis en zes afzonderlijke bovenwoningen.

5 Erfpachtbepalingen

5.1 Vigerende Algemene Bepalingen

[redacted]

Van toepassing zijn de Algemene Bepaling voor voortdurende erfpacht 1937. Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 3 maart 1937, No. 51, en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 28 mei negentienhonderdzevenendertig in deel 3037 nummer 33. Vermeldenswaardig is:

- Het recht is voortdurend en wordt uitgegeven in administratieve perioden (tijdvakken) van 50 jaar;
- De aanvangscanon wordt gedurende de looptijd niet aangepast (geen indexering);
- Voorwaarden ten aanzien van wijziging van de bepalingen en canon, verplichtingen van de erfpachter, verbodsbepalingen, betaling van de canon, bezwaring en overgang van het recht, eindiging van het recht, vervallenverklaring, boetebepalingen, etc.
- Alle lasten welke op of ter zake van het eigendom van de grond worden geheven komen ten laste van de erfpachter.

5.2 Vigerende bijzonder bepalingen

Uit de akte van uitgifte van 18 februari 1941 en de verkregen informatie van OGA blijkt het volgende.

Datum uitgifte	:	16 oktober 1940
Einde tijdvak	:	15 oktober 2015
Canon	:	De huidige canon bedraagt € 159,82.
Bestemming	:	***Stichten van een bebouwing, bevattende zeven woningen, elk voor één gezin en een polikliniek, alsmede voor het oprichten van één bergplaatsje in de bij die bebouwing behorende tuin, welke woningen en, polikliniek en bergplaatsje slechts als zodanig mogen worden gebruikt.***
Dossiernummer	:	E 2278/2
Bouwblok	:	BA 58
Bijzonderheden	:	Door bekendmaking de dato 31 juli 1987 aan de toenmalige erfpachter hebben Burgemeester & Wethouders toestemming verleend tot wijziging van de privaatrechtelijke bestemming naar: ***zeven woningen, elk voor een gezin en een atelierruimte voor een beeldend kunstenaar, welke woningen en ruimte slechts als zodanig mogen worden gebruikt***

5.3 Nieuwe Algemene Bepalingen

Na de procedure canonherziening einde tijdvak zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000. 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. Vermeldenswaardig is:

- Het recht is voortdurend en wordt uitgegeven in administratieve perioden (tijdvakken) van 50 jaar;
- Keuzemogelijkheid tussen een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 jaar vaste canon, een 25 jaar vaste canon of vooruitbetaling van de canon;
- Voorwaarden ten aanzien van wijziging van de bepalingen en canon, verplichtingen van de erfpachter, verbodsbepalingen, betaling van de canon, bestemmingswijzigingen, splitsing in appartementsrechten, bezwaring en overgang van het recht, eindiging van het recht, vervallenverklaring, boetebepalingen, etc.

6 Geraadpleegde stukken en bronnen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van de volgende stukken en bronnen is door de deskundigen kennis genomen:

- Informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland;
- Thans geldende bestemmingsplan;
- Gegevens van het CBS en van de ECB;
- De Basis Administratie Gebouwen (BAG);
- Mondelinge en of schriftelijke informatie van opdrachtgevers (bouwtekeningen, blauwdrukken, WOZ taxatieverslag, etc.);
- Databestanden Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen NVM;
- Reed Business taxatieboekjes en Bouwkostenkompas;
- Diverse vakliteratuur;
- Eigen research.

De deskundigen selecteren bronnen naar beste eer en geweten maar kunnen niet garanderen dat de verstrekte informatie volledig, nauwkeurig en juist is. Aan de hieraan ontleende informatie kunnen geen rechten ontleend worden anders dan voor zover deze door de betreffende leverancier worden gegarandeerd. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die optreedt als gevolg van onjuistheden, fouten of omissies in de verstrekte informatie. Eenieder die besluit deze informatie aan derden ter beschikking te (laten) stellen, is verplicht daarbij op genoemde beperkingen te wijzen. Deskundigen gaan er vanuit dat de gegevens die in de taxatie gebruikt zijn volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

7 Aanpak

Voor het bepalen van de nieuwe jaarlijkse erfpachtcanon nemen deskundigen in aanmerking dat bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende 2000 een keuze wordt geboden tussen een jaarlijks geïndexeerde aanvangscanon, een vast canon voor 10 jaar en een vaste canon voor 25 jaar. Bij de berekening van de waarde, die aan de grond moet worden toegerekend wordt uitgegaan van:

- 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 beplanting;
- 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 voor de beperkingen van de erfpacht.

De onroerende zaak (de grond) belast c.q. her te belasten met erfpacht wordt in dit rapport ook 'de erfpachtzaak' genoemd. Bij erfpacht zijn verkoopbaar het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Er bestaat geen markt voor '(onder)grond zonder rechten op de opstal' of 'opstallen zonder rechten op de grond'. Aan bebouwde grond is daarom alleen een waarde toe te rekenen vanuit de marktwaarde van het totale complex of op basis van fictieve sloop en nieuwbouw. Sinds de samenvoeging van de grond met de opstal heeft alleen het totaal een waarde ontwikkeling meegemaakt.

Deskundigen zijn voorstander van het gebruik van een residueel berekende grondquote op basis van fictieve nieuwbouw. In dit rapport wordt deze methodiek verder uitgewerkt. Uiteindelijk hebben de

[redacted]

[redacted]

[redacted]

deskundigen zich kunnen vinden in de uitkomst van de berekeningen, zoals deze bij de conclusie worden vermeld.

7.1. De opname

Het object, zoals omschreven in dit rapport, is op vrijdag 13 december 2013 opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer de locatie en omgeving, de buitenzijde en -daar waar mogelijk- de binnenzijde opgenomen.

Erfpachter of diens vertegenwoordiger is uitgenodigd om tijdens de plaatselijke opname aanwezig te zijn. Ook de bloot eigenaar is verzocht aanwezig te zijn. De erfpachter was aanwezig, de bloot eigenaar niet.

Ten behoeve van de taxatie wordt door deskundigen in de regel een bezichtiging of verkennende visuele inspectie uitgevoerd. Deze bezichtiging wordt uitgevoerd op een wijze die de deskundigen geschikt en correct achten voor de specifieke omstandigheden van het betreffende geval. De deskundigen hebben geen structureel bouwkundig onderzoek uitgevoerd, noch hebben deskundigen die gedeelten onderzocht die afgedekt, onzichtbaar of niet toegankelijk waren.

7.2 Hoor en wederhoor

Een concept van dit rapport is gezonden naar beide partijen welke in de gelegenheid zijn geweest vragen te stellen en opmerkingen te maken, zowel vooraf als na ontvangst van het concept. Partijen is verzocht binnen 21 dagen na dagtekening feitelijke onjuistheden te melden bij de deskundige genoemd onder 2.2. De correspondentie is opgenomen in bijlage 6 van dit bericht.

8 Overwegingen bij de waardebepaling

8.1 Overwegingen

- de heruitgifte zal plaatsvinden op basis van de 'Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000' (zie onder 5);
- de voortdurende erfpacht in tijdvakken van vijftig jaar betekent een beperking ten opzichte van vol eigendom, dat eeuwigdurend is; deze beperking zal in de waarde van de erfpachtzaak worden verwerkt middels een depreciatiefactor;
- de feitelijke situatie is dat de grond bebouwd is en voortdurend in gebruik; aan bebouwde bouwgrond welke voortdurend in gebruik is komt een andere waarde toe, omdat de vrije keuze voor een optimale bebouwing niet meer mogelijk is en omdat met het transformeren van deze bebouwde grond met bewoonde en in gebruik zijnde verblijfseenheden naar onbebouwde bouwgrond grote kosten zijn gemoeid;

8.2 Referenties

Voor wat betreft de selectie van vergelijkingsobjecten (referenties), de grondslag en de hoogte van toegepaste correcties, hechten deskundigen eraan op te merken dat bij de beoordeling door deskundigen in hoeverre een object vergelijkbaar is, door hen helaas niet altijd een volledig sluitende, objectieve motivering kan worden afgegeven.

- de waardebepaling vond mede plaats op basis van fictieve sloop en nieuwbouw, daarbij werd gebruik gemaakt van referentietransacties, deze zijn als bijlage opgenomen.

[redacted] [redacted] [redacted]

- de door deskundigen berekende marktprijzen worden genormaliseerd. Dit houdt in dat extra luxe of verwaarlozing van de opstallen, niet de waarde van de ondergrond kan beïnvloeden en dat steeds van een normale onderhoudssituatie wordt uitgegaan;
- de deskundigen hebben consensus bereikt ten aanzien van de einduitkomst van alle waarde bepalende onderdelen, waarbij in de aanpak en onderdelen van de berekeningen geen onoverbrugbare verschillen van inzicht aanwezig waren;
- Voor al het overige verwijzen deskundigen naar bijlage 3 van deze rapportage.

9 De waardebepaling

9.1 Algemeen

Uitgangspunt voor de waardebepaling is de waarde van de grond bij volle eigendom. Vervolgens dient er rekening mee te worden gehouden, dat de gevonden waarde van de grond bij volle eigendom belast wordt en belast blijft met het zakelijk recht van erfpacht. Voor de waardebepaling van de grond belast met erfpacht wordt door deskundigen allereerst uitgegaan van een grondwaarde alsof sprake is van volle eigendom (waarbij sprake is van oneindig eigendom). Ten behoeve van een juiste waardebepaling van de erfpachtzaak (grond belast met erfpacht) dient rekening te worden gehouden met voortdurende erfpachttermijnen en de canonbetalingen c.q. afkoop daarvan voor telkens 50 jaar. Na ommekomst van telkenmale een 50-jarige erfpachtermijn, worden erfpachter en erfverpachter opnieuw geconfronteerd met een (canon)herziening einde tijdvak.

9.2 Depreciatie

Depreciatie brengt balans in het waardeverschil tussen eigendom en erfpacht met een zekere termijn. De depreciatie betreft:

- de termijn van de erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar, terwijl eigendom eeuwigdurend is;
- de beperkende voorwaarden uit de erfpachtvoorwaarden, die verder gaan dan bij eigendom;
- de gebondenheid: erfpachters zijn tijdens de erfpacht contractueel (onder andere aan het gebruik) gebonden en zijn na het verstrijken van de termijn nog gebonden aan de onderlinge rechtsverhoudingen en feitelijk is de erfpachter gebonden aan zijn opstallen en is de grond verbonden met de opstallen. Naast deze factoren voor depreciatie is er nog een correctiefactor voor het waardeverschil tussen bebouwde grond en onbebouwde bouwgrond. De logica voor deze verschillen zit onder andere in de volgende factoren:
  1. de vrijheid om voor de meest optimale opstallen te kiezen is na de bouw verdwenen;
  2. er is veel geld gemoeid om een opstal, die in gebruik is te ontruimen, de opstal te slopen en de grond weer bouwrijp te maken.
- In bijlage 3 wordt de toegepaste depreciatie uitvoerig besproken.

10 Het canonpercentage

Het canonpercentage is door deskundigen zodanig bepaald, dat er een balans dient te bestaan tussen de aan de erfpachtzaak toe te rekenen van marktconformiteit afgeleide waarde van de erfpachtzaak en het canonpercentage. Het gaat om een complementair en onlosmakelijk verband. Is een canonpercentage niet of onvoldoende marktconform, dan drukt dit de waarde van de erfpachtzaak. Het canonpercentage werd door deskundigen bepaald op de reële rente over de vijftig voorafgaande jaren zijnde het verschil tussen de beschikbare langstlopende Nederlandse Staatsleningen minus de plaats gehad hebbende inflatie (zie: bijlage 4). Dit verschil – de reële rente – bedraagt 2,64%. Omdat de canon jaarlijks zal worden aangepast op grond van de inflatie, werd gekozen voor de reële rente, omdat anders sprake zou zijn van meervoudige inflatievergoeding.

[redacted] [redacted] [redacted]

11 conclusie

Aan de hand van de vermelde overwegingen werden door deskundigen de navolgende waarderingen vastgesteld:

11.1 Grondwaarde

De aan de grond toe te rekenen waarde van de erfpachtzaak als grondslag van de canonbepaling wordt door deskundigen getaxeerd op **€ 197.348,--**

Een uitgebreide berekening van deze toegekende grondwaarde is opgenomen in bijlage 2.

11.2 De nieuwe canon

Onder verwijzing naar bijlage 2 wordt de aanvangscanon voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

1.	Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)	:	€	**5.211,--**
2.	Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)	:	€	**5.638,--**
3.	Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)	:	€	**6.850,--**
4.	Afkoopsom komend tijdvak is gelijk aan de grondwaarde	:	€	**197.348,--**

12 Bijlagen

1 Kadastrale informatie
2 Rekenbladen
3 Toelichting op de grondwaardebepaling en canonberekening
4 Historisch overzicht rendement op staatsobligaties en inflatie
5 Referentieobjecten
6 Correspondentie hoor en wederhoor

13 Uitsluiting

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgevers en het doel waarvoor het is opgesteld. De taxateurs zullen zonder de schriftelijke toestemming van de opdrachtgevers dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen. Noch het gehele rapport, noch een deel daarvan, dan wel een verwijzing daarnaar, mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming over vorm en context van een dergelijke publicatie.

14 Uitgangspunten, definities, waardebegrippen en algemene informatie erfpacht

14.1 Algemene uitgangspunten

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengt met zich mee dat er aan het onderzoek en de rapportage grenzen moeten worden gesteld. Er wordt door deskundigen rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren en informatiebronnen. Slechts een deel van alle bij de beoordeling

[redacted]

betrokken gegevens is in dit deskundigenbericht opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de rapportage. Deskundigen zijn graag bereid een nadere toelichting te geven.

Tenzij in het deskundigenrapport anders vermeld, gelden onderstaande uitgangspunten:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie van het getaxeerde; bij de opname door deskundigen is rekening gehouden met onder meer ligging, bouwaard, bestemming, afmetingen en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit deskundigenrapport geen bouwkundige keuring of technisch inspectierapport, maar een financiële waardering. Hierom is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige en technische staat van het getaxeerde. Door deskundigen wordt ervan uitgegaan deze goed zijn.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat de gevolgen van deze gebreken niet in de waardering kunnen worden betrokken. De deskundigen zijn daarvoor niet aansprakelijk.
4. De waardering is mede gebaseerd op door opdrachtgevers of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn of kunnen worden verkregen zonder extra kosten.
6. Als uitgangspunt is genomen dat, uit wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden anders dan de beperkingen van de erfpacht.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
8. Er is geen bijzondere informatie ingewonnen en er is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan de vermelde rechten zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten.
9. Bij de waardering is geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde ervan zouden kunnen verminderen.
10. Het oppervlak (GBO/GO of BVo of VVO) is door deskundigen zorgvuldig bepaald. Slechts een afwijking van meer dan 4 m^2 volgens de NEN 2580 gemeten kan invloed hebben op de vastgestelde waarde (zie: bijlage 3 slot 3.2.1).
11. Het deskundigenrapport is bestemd voor de opdrachtgevers. De deskundigen zijn niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik van het rapport door derden of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor het deskundigenrapport is opgesteld. Het deskundigenrapport mag zonder uitdrukkelijke toestemming niet worden gebruikt voor publicaties, circulaires of voor derden bestemde stukken.
12. De deskundigen hebben bij de uitvoering van de opdracht de juiste zorg in acht genomen. De deskundigen hebben geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.
13. Alle rechten worden voorbehouden. Dit deskundigenrapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit deskundigenrapport mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming.

14.2 Definities en waardebegrippen

Bestemming (privaatrechtelijk)

De bestemming bepaalt hoe de grond en de opstal gebruikt mogen worden, bijvoorbeeld als woning, winkel of kantoor. Deze bestemming is vastgelegd in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract.

[redacted] [redacted] [redacted]

Contante waarde
De waarde op enig moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt of het bedrag dat op enig moment nodig is om in de toekomst één of meer betalingen te kunnen verrichten, waarbij rekening is gehouden met rente.

Marktwaarde nieuwbouw
De marktwaarde nieuwbouw is het geschatte bedrag waarvoor een registergoed op de taxatiedatum zou kunnen worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld en waarbij uitgegaan wordt van een standaard oplevering van een registergoed zonder rekening te houden met achterstallig onderhoud c.q. ernstige gebreken en/of luxe verfraaiingen.
Uitgangspunten:
- koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- geen rekening is gehouden met achterstallig groot en klein onderhoud, bouwkundige gebreken zoals funderingsgebreken;
- geen rekening is gehouden met luxe verfraaiingen zoals luxe keukens, specifieke kramerijen, luxe technische apparatuur etc.;

In de marktwaarde nieuwbouw wordt geen rekening gehouden met kosten van het acquisitie- of dispositieapparaat en evenmin met schuld- of rentebedragen in verband met de financiering van de getaxeerde onroerende zaak. Tevens wordt geen rekening gehouden met eventuele belastingplicht die zich zou kunnen voordoen bij een feitelijke verkoop.
Het is van belang te onderkennen dat de marktwaarde nieuwbouw is gebaseerd op informatie en marktkennis welke beschikbaar is op de datum van de taxatie en dat prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de marktwaarde nieuwbouw.

Herbouwwaarde inclusief sloopkosten
Deze waarde is het geschatte bedrag waarvoor de opstal, deel uitmakende van het getaxeerde object, volgens de deskundigen op de taxatiedatum zou kunnen herbouwd, zonder rekening houdende met een correctie vanwege ouderdom, achterstallig onderhoud, ernstige bouwkundige gebreken en luxe verfraaiingen.

Grondwaarde (eigen grond)
De geschatte grondwaarde in onbebouwde staat, niet belast met erfpacht is het verschil tussen de marktwaarde nieuwbouw enerzijds en de geschatte herbouwwaarde anderzijds, waarbij rekening is gehouden met de gerealiseerde bestemming.

14.3 Algemene informatie erfpacht
1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.
2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom –de canon- te betalen.

In artikel 5: 89 BW is het Genot van de erfpachter en diens Recht van wegneming geregeld:

[redacted] [redacted]

[redacted]

1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.
2. Hij mag echter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten.
3. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

14.4 Algemene informatie zakelijke rechten

Onder de zakelijke rechten wordt verstaan het recht van eigendom, het recht van erfdienstbaarheid, het recht van erfpacht, het recht van opstal en het recht van appartement. Het zijn alle in beginsel zelfstandig overdraagbare rechten op onroerende zaken. Voor deze zakelijke rechten ontbreekt een speciale regeling in de wet betreffende de contractuele (obligatoire) verwachtingen van degene die het recht van erfpacht of recht van opstal uitgeeft.. Alleen de inhoud van het te vestigen zakelijk recht wordt in de wettelijke regelingen behandeld. In beginsel is er dus sprake van een grote contractvrijheid met enkele dwingend rechtelijke bepalingen.

15 Ondertekening

Aldus opgemaakt in duplo en ondertekend te:

Amsterdam, 26 juni 2014

[redacted]

[redacted]

BIJLAGE 1

Kadastrale informatie

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Bestevaerstraat [redacted]



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 29 november 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente SLOTEN (N.H.)
Sectie C
Perceel [redacted]

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Kadaster

Betreft:	SLOTEN (N.H.) C [redacted]	29-11-2013
	Bestevaerstraat [redacted] 1055 TS AMSTERDAM	11:24:50
Uw referentie:	Bestevaerstraat [redacted]	
Toestandsdatum:	28-11-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	**SLOTEN (N.H.) C** [redacted]
Grootte:	2 a 42 ca
Coördinaten:	[redacted]
Omschrijving kadastraal object:	WONEN
Locatie:	Bestevaerstraat [redacted] 1055 TS AMSTERDAM Bestevaerstraat [redacted] 1055 TS AMSTERDAM
Ontstaan op:	30-6-1986

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN

Ontleend aan: ATG 75251 d.d. 8-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT

Gemeente Amsterdam Sloten

Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postadres:	Postbus: 1104 1000 BC AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM

Recht ontleend aan: [redacted] **reeks AMSTERDAM** d.d. 12-3-1986
Eerst genoemde object in brondocument: SLOTEN (N.H.) C [redacted]

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

[redacted] d.d. 28-11-2013
d.d. 28-11-2013
d.d. 28-11-2013
d.d. 27-11-2013
d.d. 27-11-2013
d.d. 26-11-2013
d.d. 26-11-2013
d.d. 26-11-2013
[redacted] **reeks AMSTERDAM** d.d. 1-3-1990
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
[redacted] **reeks AMSTERDAM** d.d. 27-3-1990
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Gerechtigde

ERFPACHT

De heer [redacted]
Bestevaerstr [redacted]
1055 TS AMSTERDAM
Geboren op: [redacted]
Geboren te: [redacted]
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: [redacted] **reeks AMSTERDAM** d.d. 16-6-1987
Eerst genoemde object in brondocument: SLOTEN (N.H.) C [redacted]

Aantekening recht

[redacted]
Betrokken persoon:
Mevrouw [redacted]
Bestevaerstr [redacted]
1055 TS AMSTERDAM
Ontleend aan: BSA 506/1003 reeks AMSTERDAM d.d. 26-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

BIJLAGE 2

Rekenblad en herbouwkostencalculatie

Waardering van de erfpachtzaak en/of grondslag canon

1. Gehanteerde parameters

a.	Waardepeildatum	2013
b.	Referentieperiode van 50 jaar	1963 - 2012
c.	Gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen 1963 - 2012	6,51%
d.	Gemiddelde inflatie 1963 - 2012	3,77%
e.	Reëel rendement	**2,64%**
f.	BTW regime	**21,00%**

2. Marktwaarde nieuwbouw: uitgangspunt eigen grond (incl. BTW)

		Oppervlakte	*Marktwaarde*	
a.	**Bestevaerstraat [redacted]**	428 m² GO	€ 3.230 per m² GO	**€ 1.382.440**
	Atelier	27	€ 1.615	**€ 43.605**
	Tuin			**€ 10.000**
	Tuinhuis			**€ 5.000**
	Af: splitsingskosten			**€ -15.000**
				€ 1.426.045

3. Herbouwkosten huidig volume inclusief sloop bestaande bebouwing (incl. BTW)

a.	Gebruiksoppervlakte in BVO		535 m²	
b.	Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.019 per m²	
c.	BTW	21%	€ 214	
d.	Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.233	
e.	Bijkomende kosten	24%	€ 295,92	
f.	Totaal herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.528,91 per m² GO	
g.	Totaal herbouwwaarde incl. sloop			**€ 817.966**

4. Berekening grondwaarde eigen grond incl. c.q. excl. btw / berekening grondwaarde erfpacht

a.	Residuele grondwaarde (eigen grond)	**incl. BTW**	€ 608.079
b.	Residuele grondwaarde (eigen grond)	**excl. BTW**	**€ 502.545**

5. Berekening verschil eigen grond en erfpacht en berekening grondwaarde erfpacht

a.	Residuele grondwaarde eigen grond excl. BTW				€ 502.545
b.	Contante waardeberekening eenheid € 100,-- na 50 jaar en 100 jaar op basis van reëel rendement				
	waarde van de eenheid		*reservering t.b.v. erfpacht*		
	na 50 jaar €	100,00	€ 27,17		
	na 100 jaar €	100,00	€ 7,38		
	Totaal reservering		€ 34,55		
	Correctie erfpachtgrond t.o.v. eigen grond			**-34,55%**	€ -173.631
c.	Grondwaarde erfpacht				**€ 328.914**

6. Canonberekening

a.	Grondwaarde erfpacht zonder depreciatie voortdurend gebruik		€ 328.914
b.	Depreciatie: voortdurend gebruik	-40%	€ -131.566
c.	Grondwaarde voortdurend gebruik t.b.v. canonbepaling		**€ 197.348**

7. Canonpercentage

a.	Canonpercentage gelijk aan reëel rendement		**2,64%**	**AANVANGSCANON**	**€ 5.211**
b.	Opslagpercentage 10 jaar vaste canon	8,20%	**2,86%**	**CANON 10 JAAR VAST**	**€ 5.638**
c.	Opslagpercentage 25 jaar vaste canon	31,45%	**3,47%**	**CANON 25 JAAR VAST**	**€ 6.850**

online calculeren met kengetallen
BOUWKOSTENKOMPAS

Algemene Gegevens

Projectnummer:	2013001
Adres:	Bestevaerstraat [redacted]
Omschrijving:	Atelierruimte met 7 bovenwoningen en zolder
Peildatum:	7-1-2014
Object: CHET001 (1x)	Woonfunctie, sociale huurwoningen

Projectraming

Bouwkundig				
A	Constructieve onderbouw	€ 19.818	€ 135	/ m² TBB
B	Constructieve bovenbouw	€ 107.276	€ 204	/ m² BVO
C	Afbouw gevel	€ 95.987	€ 339	/ m² BGT
D	Afbouw daken en plafonds	€ 12.090	€ 85	/ m² BDO
E	Inbouw	€ 35.136	€ 67	/ m² BVO
F	Afwerking	€ 92.840	€ 177	/ m² BVO
Installaties				
G	W-installaties	€ 93.612	€ 178	/ m² BVO
H	E-installaties	€ 32.514	€ 62	/ m² BVO
Overig				
J	Vaste inrichting	€ 31.060	€ 59	/ m² BVO
M	Sloopwerkzaamheden	€ 14.502	€ 28	/ m² BVO
	Totaal (excl. BTW)	€ 534.835	€ 1.019	/ m² BVO
			€ 345	/ m³ BIH

BIJLAGE 3

Toelichting op de grondwaardebepaling en canonberekening

Toelichting op de grondwaardebepaling en canonberekening

In dit deskundigenrapport is een rekenblad opgenomen voor de bepaling van de met erfpacht belaste grond.
Deze bijlage (2) bevat de volgende onderdelen:

- bepaling van een reëel rendement van de aanvangscanon (geïndexeerd);
- de depreciatie,

aan de hand van de punten 3.1 tot en met 3.7.
De waardebepaling van de woonfunctie en (eventuele) bedrijfsfunctie worden in afzonderlijke rekenbladen opgenomen.

Onderdelen

3.1 Gehanteerde parameters

3.1.1 Referentieperiode afgelopen 50 jaar, waarin:
3.1.2 gemiddeld rendement langlopende staatsleningen;
3.1.3 gemiddeld inflatiepercentage;
3.1.4 gemiddeld reëel rendement;
3.1.5 actueel btw-regime.

3.2 Marktwaarde getaxeerd object, op basis van grondwaarde bij volle eigendom

3.2.1 Woonobjecten;
3.2.2 bedrijfsruimte(n);
3.2.3 verdeling *marktwaarde* in *opstalwaarde* en *grondwaarde* op basis van *volle eigendom*.

3.3 Herbouwkosten opstallen, inclusief sloopkosten

3.3.1 Woonobjecten : btw en bijkomende kosten;
3.3.2 bedrijfsruimte : btw en bijkomende kosten.

3.4 Actuele residuele grondwaarde bij volle eigendom

3.4.1 Woonobjecten, exclusief btw;
3.4.2 bedrijfsruimte, exclusief btw.

3.5 Berekening verschil volle eigendom en erfpacht / grondwaarde, belast met erfpacht

3.6 Voortdurend gebruik van de grond / depreciaties

3.6.1 Woonobjecten: 40%
3.6.2 Bedrijfsruimten: 10%.

3.1 Gehanteerde parameters

3.1.1 Referentieperiode afgelopen 50 jaar

De kapitaalmarktrente wordt afgeleid uit het rendement op langlopende staatsleningen (8-10 jaar) over de voorgaande 50 jaar en wel om de volgende redenen.

De kapitaalmarktrente kan in een bepaalde periode sterk wisselen / volatiel zijn. Dit heeft invloed op de berekening van de canonvergoeding. Door deskundigen is vastgesteld dat de volatiliteit van grondprijzen en markttransacties van vastgoed niet in gelijke verhouding staan tot de wisselende kapitaalmarktrente.

Voor het bepalen van een bestendige gedragslijn ten behoeve van een evenwichtige berekening van een canonvergoeding in een specifieke periode, is het hanteren van de kapitaalmarktrente door deze sterke(re) wisseling dan ook niet wenselijk; de berekening van de nieuwe canon is namelijk de uitgangspunt voor een erfpachttermijn van 50 jaar. In die lange periode dient rekening gehouden te worden met waardestijgingen en –dalingen en wisselende rendementen op langlopende staatsleningen.
Deskundigen menen dan ook dat bestendigheid wordt verkregen door een gemiddelde te hanteren van een achterliggende periode van 50 jaar, zodat pieken en dalen op overzichtelijke wijze worden geëlimineerd. Bovendien wordt hierdoor, zowel voor erfpachter als voor erfverpachter, zekerheid verschaft omtrent de onmogelijkheid van het ontstaan van sterke canonverschillen in soortgelijke erfpachtzaken binnen een korte periode.

3.1.2 Gemiddeld rendement langlopende staatsleningen in de referentieperiode
De kapitaalmarktrente waarop het gemiddelde rendement op langlopende staatsleningen door deskundigen is berekend bevat twee componenten, te weten: de reële rente en de inflatiecomponent (*bijlage 4**).

3.1.3 Gemiddeld inflatiepercentage in de referentieperiode
Ook het inflatiepercentage is door deskundigen berekend als gemiddeld percentage in de referentieperiode van de voorgaande 50 jaar (*bijlage 4**).

3.1.4 Gemiddeld reëel rendement in de referentieperiode
Voor de bepaling van een reëel rendement hebben deskundigen gebruik gemaakt van een referentieperiode van 50 jaar.
Aan de hand van publicaties van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (hierna te noemen: "*reeksen*") is zowel een gemiddeld nominaal rendement op staatsleningen als de inflatiecomponent bepaald in een periode van 50 jaar, voorafgaand aan de waardepeildatum. Deze "reeksen" zijn als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

Omdat de erfverpachter de nieuwe aanvangscanon jaarlijks bijstelt op basis van opgetreden inflatie, is als basis voor de berekening van de nieuwe aanvangscanon (*indexcanon*) een reëel rentepercentage (*zonder inflatie*) gehanteerd.

Indien een reëel rentepercentage moet worden vastgesteld aan de hand van een nominaal rentepercentage (*inclusief inflatiepercentage*), dan zal het inflatiepercentage in mindering moeten worden gebracht van het nominaal rentepercentage.
Als een nominaal rentepercentage is samengesteld uit de som van een reëel percentage en het inflatiepercentage, dan mogen deze twee niet van elkaar worden afgetrokken. Voor een juiste berekening dienen de gevonden percentages dan ook op een bepaalde wijze gedeeld te worden (*multiplicatie*).

Voorbeeld:
Nominaal gevonden percentage = 6 (*inclusief inflatiepercentage*);
Inflatiepercentage = 2;
dan is het resultaat niet **4%** (*6% - 2%*), maar **3,92%** afgerond (*1,06 : 1,02 = 1,03922*).

Motivering voor het hanteren van het gemiddeld reëel rendement (*zonder inflatie*)

Volgens de van toepassing verklaarde *nieuwe* Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht wordt de door deskundigen vastgestelde aanvangscanon jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer van het voorgaande jaar (*hierna te noemen: "indexbepaling"*).
Door deze indexbepaling krijgt de bloot eigenaar een compensatie voor de in ieder jaar opgetreden inflatie.

Concluderend:
De canonvergoeding wordt dor deskundigen berekend op basis van het reëel rendement (*exclusief inflatie*) van de voorafgaande periode van 50 jaar op basis van marktgegevens van langlopende staatsleningen.

3.1.5 Actueel btw-regime
Voor een correcte residuele waardebepaling van de grond dient geen rekening te worden gehouden met het geldende btw-tarief.
Deskundigen stellen een grondwaarde vast *exclusief btw* omdat de btw hierbij geen waardebepalende factor is.

3.2 Marktwaarde getaxeerde object, op basis van grondwaarde bij volle eigendom

3.2.1 Woonobjecten
Als uitgangspunt voor het vaststellen van de grondwaarde, belast met erfpacht, is allereerst een *marktwaarde* vastgesteld van objecten die gelegen zijn op *eigen grond*, dus zonder rekening te houden met de lasten en beperkingen van *erfpacht*.

Deskundigen hebben representatieve markttransacties gevonden van goed onderhouden woningen (*appartementen*), gelegen op eigen grond, die leeg en vrij van huur verkocht werden en als *eigen woning* in gebruik zijn genomen.
De gevonden markttransacties zijn echter niet gelegen binnen het zelfde bouwblok, dan wel in de direct aangrenzende bouwblokken van het getaxeerde object. Ondanks dit feit zijn deze objecten, *die ook in het rapport zijn opgenomen**, voor deskundigen goed bruikbaar bij de vaststelling van een aandeel in de grondwaarde ingeval van volle eigendom en zullen deskundigen deze als uitgangspunt nemen voor de uiteindelijke waardebepaling van de grond, belast met erfpacht, van het getaxeerde object.
Reden hiervoor is dat de waardebepaling van de grond, belast met erfpacht, een afgeleide is van de waardebepaling van de grond bij volle eigendom.

Ook is rekening gehouden met de onderlinge verschillen van de gehanteerde vergelijkingsobjecten in relatie tot het getaxeerde object en de uiteindelijke vaststelling van de marktwaarde daarvan.
Ondermeer:
- woonoppervlakte;
- aanwezigheid tuin en/of andere buitenruimten;
- aanwezigheid van zolderkamer, -berging en bereikbaarheid daarvan;
- andere liggingfactoren;
- kwaliteit en onderhoud, zowel interieur als exterieur,

worden alle door deskundigen meegewogen, waarbij het empirisch inzicht een afrondende rol heeft gespeeld.

Aan de hand hiervan is de marktwaarde per m2 GBO (*gebruiksoppervlakte*) van het getaxeerde object vastgesteld en vermenigvuldigd met het totaal aantal vierkante meters GBO, waardoor de totale marktwaarde van het object werd verkregen.

De werkwijze van deskundigen bestaat het hanteren van categorieën GBO, waarbij het verschil per categorie 4 m2 bedraagt. Daarbij is de wet van de afnemende meerwaarde van toepassing: *de prijs per vierkante meter neemt af naarmate de oppervlakte toeneemt.*

3.2.2 Bedrijfsruimte
De waardering van de grondwaarde bij volle eigendom voor bedrijfsruimte vindt plaats door *huurwaardekapitalisatie*.
Hierbij wordt middels een berekende totale huurwaarde en een aan de *markt* ontleend *bruto aanvangsrendement* de *marktwaarde* van het geheel (*grond plus opstal*) berekend.

3.2.3 Verdeling marktwaarde in opstalwaarde en grondwaarde op basis van volle eigendom
De door deskundigen op grond hiervan vastgestelde *marktwaarde* bestaat enerzijds uit een aandeel *opstalwaarde* en anderzijds uit een aandeel *grondwaarde*.
Deskundigen hebben gekozen voor de *residuele* benadering van de grondwaarde en daartoe de volgende berekening opgesteld:
eerder vastgestelde marktwaarde minus *actuele herbouwwaarde (van het desbetreffende opstalaandeel),*
waardoor een correcte grondwaarde bij *volle eigendom* berekend wordt.

3.3 Herbouwwaarde opstallen inclusief sloopkosten

De waarde van de *opstal* wordt door deskundigen berekend op basis van de *herbouwwaarde*, verhoogd met alle bijkomende kosten, zowel voor als tijdens de bouw, inclusief aansluitkosten op openbare nutsvoorzieningen, vermeerderd met btw (*indien van toepassing*).

De door deskundigen vastgestelde correcte weergave van de herbouwwaarde kan als volgt worden omschreven:
"een goed onderhouden opstal, die geen achterstallig onderhoud vertoont en waarbij sprake is van een aan nieuwbouw gelijkwaardige uitrusting".

De herbouwwaarde van de opstallen, inclusief sloopkosten, is door deskundigen vastgesteld op basis van:
"herbouw van het gebouw met de huidige omvang, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig".

De herbouwwaarde vormt voor deskundigen onderdeel in de totale marktwaarde van het object. Voor de vaststelling van het aandeel *grondwaarde met volle eigendom* verminderen deskundigen de *getaxeerde marktwaarde* met de *herbouwwaarde*.

3.3.1 BTW en bijkomende kosten: **woonobjecten**
De herbouwwaarde is door deskundigen getaxeerd *inclusief BTW*, zoals nieuwbouw van woningen in de regel wordt aangeboden.
De bijkomende kosten zijn ondermeer:
- voorbereidings- en begeleidingskosten;
- heffingen;
- verzekeringen (waaronder risicoverzekering);
- aanloopkosten;
- financieringskosten;
- onderhoudskosten van het terrein;
- opmaken akte van splitsing;
- onvoorzien.

3.3.2 BTW en bijkomende kosten: **bedrijfsruimte**
De herbouwwaarde is door deskundigen getaxeerd *exclusief BTW*, zoals nieuwbouw van bedrijfsruimten in de regel wordt aangeboden.
De bijkomende kosten zijn gelijk aan hetgeen in 3.3.1 staat vermeld.

3.4 Actuele residuele grondwaarde bij volle eigendom

3.4.1 Woonobjecten exclusief BTW
Door de herbouwkosten (*inclusief btw*) in mindering te brengen van de marktwaarde bij volle eigendom (*inclusief btw*), berekenen deskundigen de actuele residuele grondwaarde op basis van eigen grond (*inclusief btw*).

De basis voor een juiste toedeling van de grondwaarde wordt voor deskundigen gevormd door de volgende berekening:

	Marktwaarde totale object, inclusief grond (volle eigendom), inclusief btw
-/-	*herbouwwaarde van de opstallen, inclusief btw*
is:	*actuele residuele grondwaarde volle eigendom, inclusief btw.*

Bij de vaststelling van de actuele residuele grondwaarde is door deskundigen rekening gehouden met de *liggingfactoren*.
Dat wil zeggen, dat de *verhouding grondwaarde/totale marktwaarde van grond plus opstal* (*de grondquote*) kan verschillen per locatie/gemeente.
Een grondquote is dan ook niet direct vergelijkbaar.

De hiervoor genoemde berekeningsmethode verdient de voorkeur ter verkrijging van een indicatie van de te bepalen grondwaarde bij volle eigendom.

Deskundigen hebben vervolgens de alsdan berekende grondwaarde bij volle eigendom, inclusief btw, verminderd met het in de referentieperiode geldende btw-regime, aangezien btw geen waardebepalende component is in de berekening van de residuele grondwaarde.
De *boekwaarde* van de grondwaarde dient *exclusief btw* te worden vastgesteld, omdat de grondexploitant de verschuldigde btw dient af te dragen aan de Rijksbelastingdienst.

3.4.2 Bedrijfsruimte exclusief BTW
(zie ook 3.3.2)
Door de herbouwkosten van de opstal(len) (*exclusief btw)* in mindering te brengen van de marktwaarde bij volle eigendom (*exclusief btw*), berekenen deskundigen de actuele residuele grondwaarde op basis van eigen grond (*exclusief btw*).

De basis voor een juiste toedeling van de grondwaarde wordt voor deskundigen gevormd door de volgende berekening:

	Marktwaarde totale object, inclusief grond (volle eigendom), exclusief btw
-/-	*herbouwwaarde van de opstallen, exclusief btw*
is:	*actuele residuele grondwaarde volle eigendom, exclusief btw.*

Bij de vaststelling van de actuele residuele grondwaarde is door deskundigen rekening gehouden met de *liggingfactoren*.
Dat wil zeggen, dat de *verhouding grondwaarde/totale marktwaarde van grond plus opstal* (*de grondquote*) kan verschillen per locatie/gemeente.
Een grondquote is dan ook niet direct vergelijkbaar.

De hiervoor genoemde berekeningsmethode is bij uitstek geschikt voor het bepalen van een indicatie van de grondwaarde bij volle eigendom.

3.5 Berekening verschil grondwaarde bij volle eigendom / grondwaarde, belast met erfpacht

De deskundigen passen een rekenkundige correctie toe om het waardeverschil tussen *vastgoed, gelegen op eigen grond* en *vastgoed, gelegen op erfpachtgrond met vooruit betaalde canon > 30 jaar* alsnog tot uitdrukking te brengen.

De toepassing van deze correctie wordt als volgt gemotiveerd:
Indien sprake is van grondwaarde, *belast met erfpacht*, moet de erfpachter van een stuk grond (in tegenstelling tot de eigenaar van een perceel in *volle eigendom*) een jaarlijkse erfpachtcanon, c.q. een afkoopsom voor de erfpachttermijn betalen (*vooruit betaalde canon*).

Deskundigen hebben vastgesteld dat het verschil tussen transacties van vergelijkingsobjecten "bestaande bouw op grond in volle eigendom" ten opzichte van vergelijkingsobjecten "bestaande bouw, gelegen op grond belast met erfpacht (*al dan niet met vooruit betaalde canon*)" in het verleden verwaarloosbaar was.

In hoeverre erfpachters in het verleden een te hoge prijs hebben betaald voor de "grond, belast met erfpacht" ten opzichte van "grond in volle eigendom" is door deskundigen niet nader onderzocht. Partijen zijn destijds op vrijwillige basis tot een transactieprijs gekomen. Deskundigen achten het niet hun (wetenschappelijke) taak dit verder te onderzoeken.

Met betrekking tot de huidige marktontwikkelingen, waarbij financiële instellingen een canonbetaling meewegen in de berekening en verstrekking van hypothecaire leningen voor de aankoop van woningen op erfpachtgrond, hebben deskundigen voortschrijdend inzicht verkregen.
Vervolgens stellen deskundigen vast, dat recent gerealiseerde transactieprijzen van

- vergelijkingsobjecten, gelegen op erfpachtgrond met een jaarlijkse canonbetaling,

afwijken van

- vergelijkingsobjecten, waarbij sprake is van een woning gelegen op erfpachtgrond met een vooruitbetaalde canon (> *30 jaar*),

dan wel van

- vergelijkingsobjecten in volle eigendom (*eigen grond*).

Ook is het deskundigen bekend dat kandidaat-kopers, makelaars/adviseurs tegenwoordig een jaarlijkse erfpachtlast (canonbetaling) als waardeverminderende factor meewegen bij het tot stand komen van de wilsovereenstemming.

Binnen het onderhavige bouwblok zijn geen transacties van vergelijkingsobjecten op eigen grond bekend. Hierdoor is een directe waardevergelijking, noch het exact vaststellen van een waardeverschil van soortgelijke woningen op grond in volle eigendom met woningen, gelegen op grond belast met erfpacht (*op basis van een vooruitbetaalde canon > 30 jaar*) onmogelijk.

De ervaring van deskundigen leert dat kandidaat-kopers/consumenten van vastgoed, die de keuze hebben tussen *vastgoed, gelegen op eigen grond* en identiek *vastgoed op grond, belast met erfpacht met een vooruit betaalde canon* (> *30 jaar*), kiezen voor *vastgoed*, gelegen op *eigen grond*.

Conclusies van deskundigen

- Binnen deze specifieke locatie, waarin het getaxeerde object zich bevindt, zijn geen identieke transacties getraceerd met een zelfde archetype, gelegen op eigen grond.
- De consument zal voor de aankoop van identiek vastgoed op eigen grond op dezelfde locatie, een meerprijs willen betalen ten opzichte van vastgoed, gelegen op erfpachtgrond.
- De consument, die kiest voor deze specifieke locatie, waarbinnen ook het getaxeerde object zich bevindt, heeft geen keuze voor aankoop van vastgoed, gelegen op eigen grond. De grondwaarde ten aanzien van "volle eigendom" vertegenwoordigt een waardering van een oneindig genotsrecht. De eigenaar van "eigen grond" hoeft in de opvolgende jaren/latere termijnen van die oneindige eigendomsperiode geen enkele reservering te doen voor een toekomstige vergoeding aan een derde ten behoeve van het verlengen van dat genotsrecht "volle eigendom".
  Met andere woorden: de eigenaar van een perceel eigen grond hoeft niet na afloop van een tijdvak of erfpachttermijn opnieuw een "afkoopsom" te betalen aan een derde voor de verlenging van zijn eigendomsrecht.

Om een evenwichtige berekening te verkrijgen zullen deskundigen bij de berekening van de *grondwaarde, belast met erfpacht* rekening moeten houden met een verschil tussen de *grondwaarde van eigen grond* en die van *in erfpacht uitgegeven grond*.

In tegenstelling tot de waarde van *grond in volle eigendom* wordt ingeval van *grond belast met erfpacht,* telkens na verloop van een bepaalde periode van bijvoorbeeld 50 jaar / 100 jaar, een nieuwe grondwaarde en nieuwe (*meestal hogere*) erfpachtcanon berekend / toegepast, een en ander overeenkomstig de van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen voor Erfpacht (*erfpachtvoorwaarden*).
Ook wordt binnen de algemene erfpachtvoorwaarden de mogelijkheid geboden de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar af te kopen door een *betaling ineens.*
Deze mogelijkheid bestaat eveneens na verloop van, bijvoorbeeld, een periode van 100 jaar.

Deskundigen zullen het voornoemde verschil tussen *grondwaarde volle eigendom* en *grondwaarde belast met erfpacht* fictief moeten benaderen op basis van een mathematische methode, hetgeen naar hun mening goed mogelijk is.

Deskundigen stellen de eindwaarden (na verloop van 50 en/of 100 jaar) van een grondwaarde-eenheid telkens vast op € 100,00, waarbij geen rekening wordt gehouden met een stijging vanwege inflatie. Door de inflatie te elimineren kan de contante waarde berekend worden op basis van een reëel rendement (*dus zonder inflatie*).

Op die wijze wordt, aan het begin van de nieuwe erfpachtperiode de contante waarde berekend van:

- de eindwaarde van een eenheid van € 100,00 na verloop van 50 jaar;
- de eindwaarde van een eenheid van € 100,00 na verloop van 100 jaar,

rekening houdend met het door deskundigen eerder berekende reële rendement in de afgelopen 50 jaar van langlopende staatsleningen.

De contante waardeberekening betreft een toekomstige reservering ten behoeve van de afkoop van de canon op basis van de berekende residuele grondwaarde voor de komende twee tijdvakken (*respectievelijk 50 en 100 jaar*).

De aldus berekende som van de gevonden contante waarden van de eindwaarden na 50, respectievelijk 100 jaar vormen tezamen het aandeel waarmee de *grondwaarde van volle eigendom* moet worden verlaagd om te komen tot een waardering van de *grondwaarde belast met erfpacht.*
Door deze benadering te hanteren wordt volgens deskundigen op afdoende wijze rekening gehouden met het verschil tussen beide grondwaarden.

3.6 Voortdurend gebruik van de grond; depreciaties

3.6.1 Woonobjecten: depreciatie 40%
De depreciatie van 40% voor het voortdurend gebruik van woningen op erfpachtgrond wordt door deskundigen als volgt gemotiveerd:

3.6.1.1 Vergelijking van gebouwde onroerende zaken die verhuurd zijn of anderszins rechtsgeldig in gebruik bij derden
Hiervan is het deskundigen bekend, dat de waarde zich beweegt rond 60% van de leegwaarde en dat aan *bebouwde grond* een andere waarde moet worden toegekend dan aan *onbebouwde grond*.

3.6.1.2 Vergelijking met fiscale waarderingen in het kader van de Wet Inkomstenbelasting.
Voor de Inkomstenbelasting (*Box 3-heffing*) werd tot en met 2010 bij als woning in gebruik zijnde onroerende zaken (eigenaar/bewoner, dan wel verhuurd aan derden), een vermindering toegepast van 40% van de leegwaarde, vrij van huur en gebruik.

3.6.1.3 Naast een rekenkundig verschil tussen Eigen Grond en Erfpacht passen deskundigen een depreciatie toe op de grondslag voor de canonberekening. Deze depreciatie wordt toegepast omdat, ook voor het komende tijdvak, het te (her)vestigen recht van erfpacht voor de erfpachter aanzienlijke beperking met zich meebrengt. Genoemde depreciatie wordt toegepast omdat:

1. bij de berekening is uitgegaan van een marktwaarde leeg en vrij van huur en gebruik. De onderhavige woonobjecten waren tijdens opname in gebruik bij de erfpachter of diens huurder/gebruiker;
2. de contractuele gebondenheid, die reeds bij uitgifte is ontstaan tussen de bloot eigenaar en de erfpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg;
3. de beleidswijzigingen die de bloot eigenaar (Gemeente Amsterdam) sinds de akte van uitgifte -éénzijdig- heeft doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben onder meer betrekking op:
    a. de nader te stellen eisen bij splitsing van (een deel van) het recht van erfpacht in appartementsrechten;
    b. de nader te stellen eisen bij bestemmingswijziging van (een deel van) het recht van erfpacht;
    c. de ongemotiveerde wijziging van de gehanteerde parameters (per 1 januari 2011) in de aanbiedingsplicht van de Gemeente Amsterdam bij canonherziening einde tijdvak op basis van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, 1994 en 2000;
    d. de ongemotiveerde wijzigingen ten aanzien van de door deskundigen te hanteren reductiefactoren bij vervroegde wijziging van de erfpacht;
    e. het feit dat de erfpachter geen recht heeft op restitutie van (een deel van) de reeds betaalde afkoopsom bij vervroegde wijziging van de erfpacht;
4. de eenzijdige mogelijkheid die de bloot eigenaar heeft om vóór einde tijdvak de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht te herzien door de meest recente Algemene Bepalingen.
5. nog niet uitgekristalliseerd zijn de gevolgen van de uitspraak uit 2012 van het EHRM, die er op neer komt, dat er een evenwichtige toedeling van de meerwaarde van de grond verdeeld dient te worden tussen de bloot eigenaar en de erfpachter. Een dergelijke claim van de erfpachter zou in mindering kunnen gaan strekken op de grondwaarde die de bloot eigenaar toekomt. Op dit moment ondersteunt dit marktgegeven de gekozen depreciatie.

Deskundigen conformeren zich aan de totale depreciatie van 40% (*exclusief sloopkosten*) vanwege het voortdurend gebruik van de *grond belast met erfpacht* en de in verband daarmee *waardebeperkende, contractuele bepalingen* in het *erfpachtcontract*.

Bovendien stellen deskundigen vast dat met een depreciatie van 40% een bestendige gedragslijn gevolgd wordt, waarbij hen geen andere benaderingswijzen bekend zijn, die ook maatschappelijk geaccepteerd kunnen worden.

3.6.2 Bedrijfsruimte: depreciatie 10%

De totale depreciatie van 10% voor het voortdurend gebruik van *bedrijfsruimte op erfpachtgrond* wordt door deskundigen als volgt gemotiveerd:

3.6.2.1 Vast staat, dat de erfpachter gebonden is aan de erfverpachter en geen vrije keuze heeft om (*al dan niet onder betere condities*) over te stappen naar een andere erfverpachter. Door middel van het *erfpachtcontract* zijn erfpachter en erfverpachter aan elkaar gebonden. In dat *erfpachtcontract* zijn (*waardebeperkende*) bepalingen opgenomen die bij de eigendomsverhouding met betrekking tot grondwaarde met volle eigendom niet gelden.

De depreciatie ten behoeve van *voortdurend gebruik* voor bedrijfsruimte wordt door deskundigen vastgesteld op 10% (*exclusief sloopkosten*) vanwege de *gedwongen contractuele verhouding*.

3.6.2.2 Resumerend conformeren deskundigen zich aan de depreciatie van in totaal 10% (*exclusief sloopkosten*) voor
* het voortdurend in gebruik zijn van *grond belast met erfpacht*
* de als gevolg daarvan *waardebeperkende contractuele bepalingen* in het *erfpachtcontract*.

Vervolgens stellen deskundigen vast, dat met een depreciatie van 10% een bestendige gedragslijn wordt gevolgd en hen tevens geen andere benaderingswijzen bekend zijn, die ook maatschappelijk gezien acceptabel zijn.

3.7 Berekening nieuwe canon

Op basis van de van toepassing zijnde referentieperiode is door deskundigen in **bijlage 2**, voor de berekening van een nieuwe canon, een reëel rendement berekend.

BIJLAGE 4

Historisch overzicht van rendement op staatsobligaties en inflatie

Historisch overzicht inflatie en rendement staatsleningen NL

Periode	Jaar	Inflatie NL	Staatslening	
1	1963	3,80%	4,31%	Rendement op vijf langstlopende staatsleningen Bron: CBS
2	1964	5,50%	5,09%	
3	1965	5,20%	5,50%	
4	1966	5,80%	6,58%	
5	1967	3,10%	6,42%	
6	1968	3,70%	6,52%	
7	1969	7,50%	7,47%	
8	1970	4,40%	8,01%	
9	1971	7,60%	7,63%	
10	1972	7,80%	7,35%	
11	1973	8,00%	7,92%	
12	1974	9,60%	9,82%	
13	1975	10,20%	8,79%	
14	1976	8,80%	8,95%	
15	1977	6,70%	8,10%	
16	1978	4,10%	7,74%	
17	1979	4,20%	8,78%	
18	1980	6,50%	10,21%	
19	1981	6,70%	11,56%	
20	1982	6,00%	10,08%	
21	1983	2,80%	8,61%	
22	1984	3,30%	8,17%	
23	1985	2,30%	7,34%	
24	1986	0,20%	6,31%	
25	1987	-0,50%	6,40%	
26	1988	0,70%	6,40%	Rendement op 8 en 9 jarige staatsleningen. Bron: CBS
27	1989	1,10%	7,21%	
28	1990	2,50%	8,94%	
29	1991	3,90%	8,76%	
30	1992	3,70%	8,09%	
31	1993	2,10%	6,36%	
32	1994	2,70%	6,86%	
33	1995	2,00%	6,90%	
34	1996	2,10%	6,15%	
35	1997	2,20%	5,58%	
36	1998	2,00%	4,63%	
37	1999	2,20%	4,63%	
38	2000	2,60%	5,40%	
39	2001	4,50%	4,96%	
40	2002	3,40%	4,89%	
41	2003	2,10%	4,12%	
42	2004	1,20%	4,10%	
43	2005	1,70%	3,37%	
44	2006	1,10%	3,78%	Idem. Bron: ECB
45	2007	1,60%	4,29%	
46	2008	2,50%	4,23%	
47	2009	1,20%	3,69%	
48	2010	1,20%	3,69%	
49	2011	2,30%	2,99%	
50	2012	2,50%	1,93%	

Waardepeildatum 2013 (1963-2012)	**3,77%**	**6,51%**

Reëel Rendement	**2,64%**

Berekening opslagpercentage 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon.

Uitgangspunt voor de berekening van het opslagpercentage
Na 10 jaar vaste canon respectievelijk 25 jaar vaste canon zou hetzelfde betaald moeten zijn indien de jaarlijkse canon geindexeerd zou worden met de gemiddelde inflatie van de afgelopen 10 jaar respectievelijk 25 jaar gepubliceerd door het ECB & CBS

Stel betaling index canon in het 1e jaar is € 100,-

jaar	Jaar	Inflatie	Gem
1	2012	2,47%	
2	2011	2,30%	
3	2010	1,20%	
4	2009	1,20%	
5	2008	2,50%	
6	2007	1,60%	
7	2006	1,10%	
8	2005	1,70%	
9	2004	1,20%	
10	2003	2,10%	1,74%
11	2002	3,40%	
12	2001	4,50%	
13	2000	2,60%	
14	1999	2,20%	
15	1998	2,00%	
16	1997	2,20%	
17	1996	2,10%	
18	1995	2,00%	
19	1994	2,70%	
20	1993	2,10%	
21	1992	3,70%	
22	1991	3,90%	
23	1990	2,50%	
24	1989	1,10%	
25	1988	0,70%	2,20%

jaar	gem. inflatie 10 jaar	index canon 1,74%	vaste canon 10 jaar
1	1,74%	€ 100,00	€ 108,20
2	1,74%	€ 101,74	€ 108,20
3	1,74%	€ 103,51	€ 108,20
4	1,74%	€ 105,31	€ 108,20
5	1,74%	€ 107,14	€ 108,20
6	1,74%	€ 109,01	€ 108,20
7	1,74%	€ 110,90	€ 108,20
8	1,74%	€ 112,83	€ 108,20
9	1,74%	€ 114,80	€ 108,20
10	1,74%	€ 116,80	€ 108,20

Totaal	€ 1.082,05	€ 1.082,00

jaar	gem. inflatie 25 jaar	index canon 2,20%	vaste canon 25 jaar
1	2,20%	€ 100,00	€ 131,45
2	2,20%	€ 102,20	€ 131,45
3	2,20%	€ 104,45	€ 131,45
4	2,20%	€ 106,75	€ 131,45
5	2,20%	€ 109,09	€ 131,45
6	2,20%	€ 111,49	€ 131,45
7	2,20%	€ 113,95	€ 131,45
8	2,20%	€ 116,45	€ 131,45
9	2,20%	€ 119,02	€ 131,45
10	2,20%	€ 121,63	€ 131,45
11	2,20%	€ 124,31	€ 131,45
12	2,20%	€ 127,05	€ 131,45
13	2,20%	€ 129,84	€ 131,45
14	2,20%	€ 132,70	€ 131,45
15	2,20%	€ 135,62	€ 131,45
16	2,20%	€ 138,60	€ 131,45
17	2,20%	€ 141,65	€ 131,45
18	2,20%	€ 144,77	€ 131,45
19	2,20%	€ 147,95	€ 131,45
20	2,20%	€ 151,21	€ 131,45
21	2,20%	€ 154,53	€ 131,45
22	2,20%	€ 157,93	€ 131,45
23	2,20%	€ 161,41	€ 131,45
24	2,20%	€ 164,96	€ 131,45
25	2,20%	€ 168,59	€ 131,45

Totaal	€ 3.286,15	€ 3.286,25

Opslag canon percentage	**10 jaar**	**8,20%**
Opslag canon percentage	**25 jaar**	**31,45%**

BIJLAGE 5

Referentieobjecten

Kenmerken	
Makelaar	Scholten Makelaardij AMSTERDAM 020 6890505 makelaardij@scholten.nl
Status	Ge-archiveerd
StatusMutatie	Verkocht
Adres	Bestevaerstraat [redacted] 1056HR AMSTERDAM

Klik hier om deze gegevens te printen

[redacted]

Koop/Huur	Kopen
Type object	appartement/flat
Looptijd	81 dgn
Koopprijs	vraagprijs € 162.500,- k.k. Servicekosten: € 100,-
Prijs (m2)	€ 2.962,-
Transactieprijs	€ 154.000,-

Transactiegegevens	Conditie	kosten koper
	TransactiePrijs	154000
	DatumOndertekeningAkte	2012-12-20
	DatumTransport	2013-02-01
	Collegiaal	nee
	EconomischeOverdracht	nee

Wopp (m2)	52m²
Kamers	3

Aanbiedingstekst

Verzorgd 3-kamer appartement op eigen grond, met praktische loggia waar u het hele jaar door plezier van heeft!

Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij de Albert Heijn in de Jan van Galenstraat, maar ook de Jordaan en uitvalswegen naar ringweg A-10 en openbaar vervoer zijn in directe nabijheid. Voor sport of ontspanning ligt het Erasmuspark nabij. Het park is niet zo groot, maar dat maakt het erg overzichtelijk en je kan er prima een rondje rennen of de hond uitlaten. 's Zomers wordt er veel gebarbecued. Voor een leuke voorstelling in de buurt kan je terecht bij Podium Mozaïek. Daar worden allerlei voorstellingen georganiseerd op het gebied van dans, theater en muziek.

De indeling is als volgt:

Via het gemeenschappelijk en afgesloten trappenhuis bereikt men de woning op de derde verdieping. De ontvangsthal biedt u toegang tot de diverse vertrekken in de woning. De woonkamer (voorzien van een fraaie laminaat vloer) is gesitueerd aan de achterzijde en staat in (open) verbinding met de keuken. Het keukenblok is licht uitgevoerd en beschikt over een gaskookplaat, oven, afzuigkap en kastruimte. Vanuit de keuken bereikt u de inpandige loggia met ideale bergkast. In de loggia staat tevens de c.v.ketel opgesteld (Vaillant HR 2006). Door de (openslaande) raampartijen kunt u hier al vroeg in het jaar beschut genieten van de eerste zonnestralen. De keuken en loggia zijn beide voorzien van een laminaattegels. De woning beschikt over 2 slaapkamers, welke aan de voorzijde zijn gesitueerd. De badkamer is betegeld en uitgerust met een toilet, wastafel en douchehoek.

Bijzonderheden:
- De woning is gelegen op eigen grond!
- In 2011 is de gevel gereinigd en is er opnieuw gevoegd.
- De voorzijde is voorzien van kuststof kozijnen met dubbele beglazing.

- In de onderbouw heeft u de beschikking over een berging.
- De meterkast is voorzien van 5 groepen met aardlekschakelaar.

Indien u op zoek ben naar een keurig verzorgd appartement op eigen grond en 2 slaapkamers, maakt u dan beslist een afspraak voor een bezichtiging en laat u aangenaam verrassen.

Inhoud (m3)	130m³
Soort object	portiekflat
AantalSlaapkamers	2
Indeling	AantalKamers 3

	AantalSlaapkamers	2
	KeukenSoort	inbouwapparatuur;half open keuken
	Badkamer1	toilet;douche
	OverigeRuimten	hal;loggia
Details	HuidigGebruik	Woonruimte
	HuidigeBestemming	Woonruimte
	PermanenteBewoning	ja
	InAanbouw	nee
	Ligging	aan rustige weg
	Inhoud	130
	GebruiksoppervlakteWoonfunctie	52
	ExterneBergruimte	2
	WaarderingBinnen	goed
	WaarderingBuiten	goed
	SoortSchuurBerging	box
	AantalSchuurBerging	1
	DiversenBijzonderheden	gedeeltelijk gestoffeerd
	Isolatievormen	vloerisolatie;dubbel glas
	SoortVerwarming	c.v.-ketel
	KetelType	Vaillant HR
	KetelBouwjaar	2006
	KetelGasOlie	gas
	KetelEigendom	eigendom
	CombiKetel	ja
	WarmwaterInstallatie	c.v.-ketel
	KenmerkenAppartement	appartement
	OpenPortiek	nee
	KwaliteitAppartement	normaal
	Woonlaag	4
	AantalWoonlagen	4
DatumIn	2012/11/06	
DatumMutatie	2013/01/25	
Land	NL	
Plaatsnaam	AMSTERDAM	
Postcode	1056HR	
Postcodegebied	De Baarsjes	
Huisnummer toevoeging	[redacted]	
DagenMutatie	354 dgn	
Bouwtype	Bestaande bouw	
Kadaster	KadastraleGemeente	Sloten
	Sectie	C
	Perceel	[redacted]
	IndexNummer	[redacted]
	Omvang	Appartementsrecht of complex
	Aandeel	1/4
	Soorteigendom	Volle eigendom
Bouwjaar	1931-1944	
Aanvaarding	in overleg	
Prijssoort	vraagprijs	

Kenmerken	
Makelaar	**MVALid** PB Makelaars o.z. AMSTERDAM 020-8203456 info@pbmakelaars.nl
Status	Ge-archiveerd
StatusMutatie	Verkocht
Adres	Bestevaerstraat [redacted] 1056HJ AMSTERDAM

[redacted]

Koop/Huur	Kopen	
Type object	appartement/flat	
Looptijd	23 dgn	
Koopprijs	vraagprijs € 199.000,- k.k. Servicekosten: € 100,-	
Prijs (m2)	€ 3.551,-	
Transactieprijs	€ 191.750,-	
Transactiegegevens	Conditie	kosten koper
	TransactiePrijs	191750
	DatumOndertekeningAkte	2013-09-10
	DatumTransport	2013-10-01
	Collegiaal	nee
	EconomischeOverdracht	nee
Wopp (m2)	54m²	
Kamers	3	

Aanbiedingstekst

Licht, verzorgd en praktisch ingedeeld 3-kamerappartement (circa 54 m²) liggend op de 3e verdieping met een ruim zonnig balkon (west) grenzend aan de woonkamer en tevens een fantastisch dakterras van ruim 40 m².

Ligging
Het appartement ligt in het zuidelijke deel van de gezellige buurt Landlust (stadsdeel West) en is centraal gelegen aan de rand van het centrum. Op loopafstand is een uitgebreid assortiment aan winkels, restaurants en cafés aan de Jan van Galenstraat, de Frederik Hendrikstraat en het Hugo de Grootplein. Het centrum van Amsterdam en de Jordaan bevindt zich op 5 minuten fietsafstand. Voor groen liggen Ruigoord (nieuwe speeltuin aan de Willem de Zwijgerlaan) en het Erasmuspark om de hoek.

De woning ligt uitstekend ten opzichte van de openbaar vervoersmogelijkheden (tramlijnen 12, 14 en bussen 18 en 247). Trein- en metrostation zijn in de directe nabijheid (Jan v Galen/ Sloterdijk). Via de S-105 is de Ringweg A10, de A4 en de A2 gemakkelijk te bereiken. Ook parkeren (betaald/vergunning) is in de directe omgeving goed mogelijk. Een vergunning is binnen afzienbare tijd te verkrijgen.

Indeling
Begane grond:
Gemeenschappelijk entree met brede trap naar de derde verdieping.
Derde verdieping:
Hal met toegang tot alle vertrekken. Woonkamer met half open keuken en toegang tot het ruime balkon op het westen gelegen, welke uitzicht geeft op diepe tuinen met veel groen. De keuken ligt aan de achterzijde en is voorzien van fornuis, oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger. Via twee openslaande deuren in de woonkamer is de ruime lichte slaapkamer aan de voorzijde te bereiken. Zowel de woonkamer als deze kamer is voorzien van een diepe inbouwkast. De tweede slaap/logeer/studiekamer is zowel via de eerste slaapkamer als via de hal te bereiken. Deze tweede kamer biedt toegang tot een geweldig groot dakterras met water en elektra aansluiting. De badkamer is voorzien van douche, wastafel en mechanische ventilatie. Separaat toilet met fontein. Zowel op het balkon als in de bijkeuken bevindt zich tevens een wasbak met water aansluiting.

Bijzonderheden
- Waanzinnig dakterras van ruim 40 m² (vergunning en garantiecertificaat aanwezig);
- Balkon met middag- en avondzon;
- Oppervlakte circa 54 m² (NEN rapport aanwezig);
- Bijkeuken;
- Twee slaapkamers (tweede kamer ook in te richten als logeer/studiekamer);
- Inpandige bergruimte;

- Verzorgd en praktisch ingedeeld;
- Licht;
- Volledig dubbel glas;
- Volledig gerenoveerd en gesplitst in 2004;
- Gerenoveerde voorgevel en schilderwerk voor en achter uitgevoerd in 2010;
- MJOP aanwezig;
- Intergas Combi Compact HR (2001);
- Eigen grond;
- Servicekosten € 100 per maand, actieve en gezonde VvE (ingeschreven bij de KvK);
- Winkels, restaurants en cafés op steenworp afstand;
- Oplevering in overleg;

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor de levering niet aanvragen.

Inhoud (m3)	165m³	
WOZInfo	WOZWaarde	164500
	WOZWaardePeildatum	2012-01-01
Soort object	bovenwoning	
AantalSlaapkamers	2	
Indeling	Omschrijving	Derde verdieping
	AantalKamers	3
	AantalSlaapkamers	2
	TypeWoonkamer	woonkamer
	WoonkamerTrap	nee
	KeukenSoort	half open keuken
	Badkamer1	douche
	OverigeRuimten	bijkeuken;toilet;hal;balkon;dakterras
	Ligging	west
Details	HuidigGebruik	Wonen
	HuidigeBestemming	Wonen
	PermanenteBewoning	ja
	InAanbouw	nee
	Ligging	aan rustige weg;in woonwijk
	Inhoud	165
	GebruiksoppervlakteWoonfunctie	54
	GebruiksoppervlakteOverigeFuncti...	1
	BuitenruimtesGebouwgebondenOf...	45
	ExterneBergruimte	1
	WaarderingBinnen	goed
	WaarderingBuiten	goed
	Isolatievormen	dubbel glas
	Daktype	plat dak
	Dakmateriaal	bitumineuze dakbedekking
	SoortVerwarming	c.v.-ketel
	KetelType	Intergas
	KetelBouwjaar	2001
	KetelGasOlie	gas
	KetelEigendom	eigendom
	CombiKetel	ja
	WarmwaterInstallatie	c.v.-ketel
	KenmerkenAppartement	appartement
	OpenPortiek	nee
	KwaliteitAppartement	normaal
	Woonlaag	4
	AantalWoonlagen	1
DatumIn	2013/08/26	
DatumMutatie	2013/09/17	
Land	NL	
Plaatsnaam	AMSTERDAM	
Postcode	1056HJ	
Postcodegebied	De Baarsjes	
Huisnummer toevoeging	[redacted]	

DagenMutatie	119 dgn	
Bouwtype	Bestaande bouw	
Kadaster	KadastraleGemeente	Sloten
	Sectie	C
	Perceel	[redacted]
	IndexNummer	[redacted]
	Omvang	Appartementsrecht of complex
	Aandeel	2/9
	Soorteigendom	Volle eigendom
Contactpersoon	Naam	[redacted]
Bouwjaar	1906-1930	
Aanvaarding	in overleg	
Prijssoort	vraagprijs	

Kenmerken	
Makelaar	Scholten Makelaardij AMSTERDAM 020 6890505 makelaardij@scholten.nl
Status	Ge-archiveerd
StatusMutatie	Verkocht
Adres	Bestevaerstraat [redacted] 1056HJ AMSTERDAM

[redacted]

Koop/Huur	Kopen
Type object	appartement/flat
Looptijd	55 dgn
Koopprijs	vraagprijs € 167.000,- k.k.
Prijs (m2)	€ 3.183,-
Transactieprijs	€ 165.500,-

Transactiegegevens		
	Conditie	kosten koper
	TransactiePrijs	165500
	DatumOndertekeningAkte	2013-04-09
	DatumTransport	2013-07-09
	Collegiaal	met NVM makelaar
	EconomischeOverdracht	nee
	AankoopMakelaar	24637

Wopp (m2)	52m²
Kamers	3

Aanbiedingstekst

Deze woning is onder voorbehoud verkocht. Indien u desondanks interesse heeft, verzoeken wij u vriendelijk contact met ons op te nemen. Mocht de woning onverhoopt niet definitief verkocht worden, dan zullen wij u direct benaderen om alsnog een afspraak te maken voor een vrijblijvende bezichtiging.

Op EIGEN GROND gelegen 3-kamer appartement met onder meer een zonnig balkon en een badkamer met ligbad en douche!

Het gehele pand is goed onderhouden en in 2003 gerenoveerd en gesplitst. U woont hier op een uitstekende locatie in de nabijheid van diverse voorzieningen. Direct om de hoek treft u bijvoorbeeld de Jan van Galenstraat met diverse winkels alsmede een grote supermarkt voor uw dagelijkse boodschappen. Ook openbaar vervoer voorzieningen bevinden zich op steenworp afstand. Daarnaast bent u met de auto binnen mum van tijd op de ringweg A10 en met de fiets binnen enkele minuten in de levendige Jordaan en het gezellige centrum.

Het appartement is gelegen op de tweede verdieping, goed geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. De Vereniging van Eigenaren wordt beheerd door een professionele beheerder. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 90,= (servicekosten).

De indeling van de woning is als volgt:

Entree:
Via het keurig verzorgde trappenhuis bereikt u de hal op de tweede verdieping. Hier bevindt zich de toegang naar het appartement.

Woonkamer:
Een lichte doorzon woonkamer met toegang tot de studeer-/slaapkamer aan de achterzijde. De achtergevel is voorzien van grote raampartijen met originele schuifdeuren naar het balkon. Het balkon is gelegen op het westen waardoor u zelfs tot in de avond van de zon kunt genieten. Op dit balkon bevindt zich tevens een bergkast met de c.v.-ketel. (Intergas HR, bouwjaar 2003. In oktober 2012 nog onderhouden).

Keuken:
De open keuken is uitgerust met een fraai keukenblok voorzien van diverse ingebouwde apparatuur. Vanuit de keuken is de tussenhal (met garderoberuimte) bereikbaar die toegang geeft tot het separate toilet en de tweede slaapkamer. De woonkamer, keuken en hal zijn voorzien van een hoogwaardige blank eikenhouten parketvloer.

Toilet:
Het separate toilet is geheel en licht betegeld en voorzien van een wanddoset en fonteintje

Het separate toilet is geheel en nagenoeg betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Badkamer:
De badkamer is bereikbaar vanuit de slaapkamer en uitgerust met een ligbad, wastafel, designradiator en een aparte douche. De wanden zijn volledig betegeld en de vloer is voorzien van vierkante zwart/wit geblokte plavuizen.
In de badkamer bevindt zich tevens nog een afsluitbare ruimte met hierin de opstelling en aansluiting voor de wasmachine en droger.

Slaapkamers:
Zowel aan de voor als aan de achterzijde heeft u de beschikking over een slaapkamer. De slaapkamer aan de achterzijde geeft tevens toegang tot het eerder genoemde balkon.

Kortom, bent u op zoek naar een verzorgd appartement in een keurig onderhouden en karakteristiek pand, maakt u dan gerust een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging en laat u aangenaam verrassen!

Inhoud (m3)	135m³	
Soort object	bovenwoning	
AantalSlaapkamers	2	
Indeling	AantalKamers	3
	AantalSlaapkamers	2
	KeukenSoort	open keuken;inbouwapparatuur
	Badkamer1	ligbad;douche
	OverigeRuimten	toilet;hal;balkon;wasruimte
	Ligging	west
Details	HuidigGebruik	Woonruimte
	HuidigeBestemming	Woonruimte
	PermanenteBewoning	ja
	InAanbouw	nee
	Ligging	aan rustige weg
	Inhoud	135
	GebruiksoppervlakteWoonfunctie	52
	BuitenruimtesGebouwgebondenOf...	4
	WaarderingBinnen	goed
	WaarderingBuiten	goed
	DiversenBijzonderheden	gedeeltelijk gestoffeerd
	Isolatievormen	dubbel glas
	SoortVerwarming	c.v.-ketel
	KetelType	Intergas HR
	KetelBouwjaar	2003
	KetelGasOlie	gas
	KetelEigendom	eigendom
	CombiKetel	ja
	WarmwaterInstallatie	c.v.-ketel
	KenmerkenAppartement	appartement
	OpenPortiek	nee
	KwaliteitAppartement	normaal
	Woonlaag	2
	AantalWoonlagen	4
DatumIn	2013/03/15	
DatumMutatie	2013/05/08	
Land	NL	
Plaatsnaam	AMSTERDAM	
Postcode	1056HJ	
Postcodegebied	De Baarsjes	
Huisnummer toevoeging	[redacted]	
DagenMutatie	251 dgn	
Bouwtype	Bestaande bouw	
Kadaster	KadastraleGemeente	Sloten
	Sectie	C
	Perceel	[redacted]
	IndexNummer	[redacted]
	Omvang	Appartementsrecht of complex
	Aandeel	1/5
	Soortelgendom	Volle eigendom

Bouwjaar	1906-1930
Aanvaarding	in overleg
Prijssoort	vraagprijs

BIJLAGE 6

Hoor en wederhoor
Reacties van partijen en deskundigen

Reactie op concept Deskundigenbericht

Bestevaerstraat [redacted]
E2278/2

7.2 Hoor en wederhoor
U geeft hier aan dat partijen worden verzocht binnen 3 weken feitelijke onjuistheden te melden. Het hoor en wederhoor is echter bedoeld om een reactie te kunnen geven op de rapporten. Dit gaat verder dan alleen het vermelden van feitelijke onjuistheden. Graag zien we een ruimere definitie in het rapport terug betreffende het hoor en wederhoor.

Reactie deskundige: In de definitieve rapportage is een ruimere definitie van hoor en wederhoor opgenomen: Een concept van dit rapport is gezonden naar beide partijen welke in de gelegenheid zijn geweest vragen te stellen en opmerkingen te maken, zowel vooraf als na ontvangst van het concept. Partijen is verzocht binnen 21 dagen na dagtekening feitelijke onjuistheden te melden bij de deskundige genoemd onder 2.2. De eventuele correspondentie is opgenomen in bijlage van dit bericht.

Bijlage 2

2
U brengt splitsingskosten in rekening terwijl u bij uw verdere berekening uitgaat van onroerende zaken in verhuurde staat. Naar de mening van de gemeente dient gewaardeerd te worden óf als huurwoning óf als koopwoning.
Graag ontvangen wij van u een toelichting waarom u van mening bent dat hier splitsingskosten in rekening moeten worden gebracht.

Reactie deskundigen: Het genoemde bedrag per woning is een genormaliseerd gemiddelde uitkomst en heeft te maken met de transformatie van verhuurde woning naar koopwoning. Hierbij is niet alleen sprake van onderhoud doch ook van administratieve en juridische kosten, zoals splitsingsakte en tekening. Bij de waarderingen in het kader van deze taxaties is uitgegaan van een eveneens genormaliseerde onderhoudstoestand.

4.a
Voor het berekenen van de residuele grondwaarde neemt men de marktwaarde nieuwbouw eigen grond minus de totale herbouwwaarde inclusief sloop.
In casu € 1.426.045,00 - € 817.966,00. Dit geeft volgens ons een bedrag van € 608.079,00 en niet € 564.474,00. Graag vernemen wij of hier wellicht sprake is van een vergissing. Wilt u anders toelichten hoe u tot dit bedrag bent gekomen?

Reactie deskundigen: Hier is sprake van een vergissing. In de definitieve versie is de berekening aangepast.

4.b Vriendelijk verzoeken wij u om te motiveren waarom u 21% BTW aftrekt. Dit betreft geen nieuwe uitgifte van grond, dus er is volgens de gemeente geen 21% BTW van toepassing.

Reactie deskundigen: De berekening gaat uit van fictieve nieuwbouw en derhalve ook nieuwe uitgifte.

6
De herbouwwaarde wordt berekend inclusief sloopkosten. Er wordt als het ware teruggerekend naar een situatie waarbij alleen sprake is van grond zonder opstal. Vervolgens deprecieert u deze grondwaarde nogmaals met 40% omdat sprake zou zijn van in gebruik zijn van de grond. Naar de mening van de gemeente is hier sprake van een dubbele depreciatie. Graag ontvangen wij van u een nadere toelichting.

Reactie deskundigen: In de 40% depreciatie is geen component voor sloop opgenomen.

Bijlage 3
Grondwaarde berekening en Canonberekening

3.6.1.1
U geeft aan dat de waarde voor verhuurde gebouwde onroerende zaken zich beweegt rond 60% van de leegwaarde.
Dit verschil is locatieafhankelijk. Kunt u aangeven waarom u in dit specifieke geval voor 40% depreciatie heeft gekozen?
Wilt u de bron vermelden waarop dit percentage is gebaseerd?

3.6.1.2
U geeft aan dat de Rijksbelastingdienst een depreciatie toepast van 40% van de leegwaarde. Dit was hun beleid tot 2010 en is nu niet meer van toepassing. Graag vernemen wij van u waarom u hier naar verwijst.

Reactie deskundigen: De commissie verwijst naar de definities en waardebegrippen die zijn opgenomen in de rapportage.
Terecht wordt door u gesteld, dat het om een aantal 'aansluitingen' gaat. De genoemde punten leiden afzonderlijk per punt niet tot elk een depreciatie van 40%. De punten wijzen allemaal op beperkingen van de erfpacht. De punten zijn valide of minder valide, maar bij elkaar achten deskundigen de gehanteerde depreciatie passend. Wij zien niet in dat veranderingen in de woningmarkt sinds de uitspraak in de zaak Honnebier er nu de oorzaak van zouden moeten zijn om anders te oordelen dan het Hof, dat zich het standpunt van de deskundigen eigen heeft gemaakt .