E 177/27

TAXATIECOMMISSIE
Erfpachtcanon Amsterdam

bouwblok: LC 02 / ZuiderAmstel
perceel : Churchillaan [redacted]

De ondergetekenden:

1. [redacted] makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen aangewezen door de erfpachter van het voor canonherziening in aanmerking komende erfpachtrecht 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 25 lid 2 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen,

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 van de gemeente Amsterdam, ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) die ingaande 1 juni 2012 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam voor het

voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok begrensd door de Churchilllaan, de Maasstraat, de Deurloostraat en de Scheldestraat;

kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie V nummer [redacted]

plaatselijk bekend als **Churchilllaan** [redacted] **te Amsterdam.**

Het erfpachtrecht

De grond werd bij stichting van de opstal door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915.

De aanvangscanon werd bij de splitsing in appartementsrechten d.d. 15 juni 2001 en akte van partiële liquidatie, toedeling appartementsrecht en afkoop erfpachtcanon d.d. 27 juni 2001 nader vastgesteld op € 68,52 per jaar, geldende voor de resterende c.q. verlengde duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 31 mei 2012. Deze onderhavige canon is afgekocht tot en met 31 mei 2012

Bij deze splitsing werden op het onderhavige erfpachtrecht de Algemene Voorwaarden voor voortdurende erfpacht 1994 van toepassing..

Erfpachter kon zich niet verenigen met het aanbod van het stadsdeel tot herziening van de canon d.d. 27 augustus 2009.

De herziening van de pachtsom (canon) per 1 juni 2012 vindt nu plaats overeenkomstig artikel 11 en 12 van deze Algemene Bepalingen 1994 en is gebaseerd op de staat en omstandigheden van het bouwblok in het jaar waarin de uiterlijke datum voor kennisgeving van het stadsdeel ter zake de canonwijziging valt, zijnde het derde jaar voor de aanvang van het nieuwe tijdvak, dus het jaar 1 juni 2009 - 31 mei 2010, hierna te noemen de referentieperiode.

[redacted] [redacted] [redacted]

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van het stadsdeel: de heer [redacted] en mevrouw [redacted] Churchilllaan [redacted] 1078DR, Amsterdam, is door ondergetekende [redacted] middels brief van 8 november 2010 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 24 november 2010 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 wel informatie over de exploitatie van het perceel verkregen.
Erfpachter was wel bij de opname aanwezig.

De waarde van het erfpachtperceel:

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 24 november 2010.

De geoorloofde bestemming van het appartementsrecht is krachtens opgave van het stadsdeel: 1 woning met berging.

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 waarvan het perceel deel uit maakt 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 aandeel in het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal in het kader van de bouwbloksgewijze canonherziening en de continuïteit van het erfpachtrecht, in aanmerking nemende de woning niet vrij opleverbaar, wordt gesteld op **€ 219.000,--**.

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling dat:

- het perceel voor dit stadsdeel op 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, behoudens de splitsing, niet afwijkt van het oorspronkelijk bouwplan ten tijde van de uitgifte;
- de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok goed is;
- rekening is gehouden met een genormeerde opstal en bijbehorend genormeerd onderhoud;

./3

[redacted] [redacted] [redacted]

- rekening is gehouden met een genormeerde verkoopwaarde;
- het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel;
- er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige aandeel in het erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke objecten op erfpachtgrond;
- 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 aandeel in de grond van het erfpachtperceel als deel van de gehele onroerende zaak wordt vastgesteld op **€ 50.000,-- (vijftigduizend euro).**

De pachtsom/erfpachtcanon

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

- dat bij het begin van het nieuwe erfpachttijdvak 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 daarbij een keuzemogelijkheid heeft voor betaling van de canon;

- dat zij voor wat betreft de canonpercentages zich conformeren aan de berekende percentages door de stichting SBV / Amsterdam School of Real Estate, in samenwerking met de Makelaarsvereniging Amsterdam, geldende voor de referentieperiode.

- dat aldus de aanvangscanon per 1 juni 2012 door hen wordt vastgesteld als volgt:

bij toepassing **van jaarlijkse indexering** (art. 7):
3,65% van **€ 50.000,--** is ..... **€ 1.825,00**
==========

bij toepassing van **een vaste canon voor 10 jaar** (art. 8):
3,67% van **€ 50.000,--** is ..... **€ 1.835,00**
==========

bij toepassing van **een vaste canon voor 25 jaar** (art. 9):
4,02% van **€ 50.000,--** is ..... **€ 2.010,00**
==========

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

Amsterdam, 7 juni 2011.

[redacted] [redacted] [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.

[redacted]

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.

Als bijlage treft u, indien gegevens beschikbaar, de overzichten van transacties uit de Midas database op adres. De Midas database is het marktinformatie systeem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Makelaarsvereniging Amsterdam MVA is een afdeling van de NVM en alle leden van de MVA zijn aangesloten op de Midas database. Makelaars zijn verplicht gegevens omtrent een verkooptransactie in Midas aan- en af te melden.

[redacted]

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

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

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Objecten inclusief archief

Churchilllaan [redacted] — Nieuw Zuid / rivierenbuurt AMSTERDAM — € 498.000 k.k.

2e woonlaag 4 kamers		Bovenwoning		Normale kwaliteit	In woonwijk
Aanmelddatum	16/09/2009	Bouwjaar	1928		Makelaarsgroep Ameo, Amsterdam en
Transactiedatum	03/05/2010	Transactie	467.000 Verk.KK		Omstreken B.V.
Looptijd	229 dagen				
Woonoppervl.	130 m²	Inhoud	350 m³		Kad. Opp.

Churchilllaan [redacted] — Nieuw Zuid / rivierenbuurt AMSTERDAM — € 395.000 k.k.

1e woonlaag 4 kamers		Benedenwoning		Normale kwaliteit	Pannendak
Aanmelddatum	09/01/2010	Bouwjaar	1930		Nico Tel Makelaars o.g. B.V.
Transactiedatum	26/01/2010	Transactie	395.000 Verk.KK		
Looptijd	17 dagen				
Woonoppervl.	85 m²	Inhoud	220 m³		Kad. Opp.

Churchilllaan [redacted] — Nieuw Zuid / rivierenbuurt AMSTERDAM — € 469.000 k.k.

3e woonlaag 4 kamers		Bovenwoning		Normale kwaliteit	Dubbel bovenhuis
Aanmelddatum	08/09/2009	Bouwjaar	1927		Rappange Makelaardij b.v.
Transactiedatum	08/01/2010	Transactie	445.000 Verk.KK		
Looptijd	122 dagen				
Woonoppervl.	125 m²	Inhoud	340 m³		Kad. Opp.

Churchilllaan [redacted] — Nieuw Zuid / rivierenbuurt AMSTERDAM — € 399.000 k.k.

1e woonlaag 6 kamers		Bovenwoning		Normale kwaliteit	In woonwijk
Aanmelddatum	25/09/2010	Bouwjaar	1930		Van der Wim Wuthrich van Rijmenam
Transactiedatum	29/10/2010	Transactie	378.000 Verk.KK		Makelaars
Looptijd	34 dagen				
Woonoppervl.	115 m²	Inhoud	345 m³		Kad. Opp.

Churchilllaan [redacted] — Nieuw Zuid / rivierenbuurt AMSTERDAM — € 429.000 k.k.

1e woonlaag 5 kamers		Bovenwoning		Normale kwaliteit	In woonwijk
Aanmelddatum	29/09/2009	Bouwjaar			Gooiland Makelaardij
Transactiedatum	29/06/2010	Transactie	411.500 Verk.KK		
Looptijd	273 dagen				
Woonoppervl.	115 m²	Inhoud	305 m³		Kad. Opp.

Churchilllaan [redacted] — Nieuw Zuid / rivierenbuurt AMSTERDAM — € 439.000 k.k.

1e woonlaag 3 kamers		Bovenwoning		Luxe kwaliteit	Pannendak
Aanmelddatum	23/04/2010	Bouwjaar	1928		Ramon Mossel Makelaardij o.g. B.V.
Transactiedatum	17/05/2010	Transactie	435.000 Verk.KK		
Looptijd	24 dagen				
Woonoppervl.	92 m²	Inhoud	260 m³		Kad. Opp.

Aantal objecten : 6