TAXATIERAPPORT VERVROEGDE WIJZIGING / CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

Geuzenstraat [redacted] te 1056 KB Amsterdam

Dossiernummer E1900/166

TAXATEURS/DESKUNDIGEN

[redacted]

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter Gemeente Amsterdam (OGA)

Weesperplein 8

Postbus 1104

1000 BC Amsterdam

en

Erfpachter [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

De Taxatiecommissie:

Benoemd door de erfpachter(s) van het onderhavige perceel:

De heer [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur, verbonden aan Henk Burger Makelaardij BV, kantoorhoudende te Amstelveen, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.835, lid van NVM/MVA, te dezen aangewezen door de erfpachters;

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

De heer [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur, verbonden aan Deltastate Makelaardij BV, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.1831 lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Nieuw-West;

Benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 24 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen:

De heer [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur, verbonden aan Moerland Makelaardij o.g. BV, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.3080, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen;

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, van toepassing zijnde voorwaarden:
Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994.

DOEL

Vervroegde wijziging, conform besluit van de gemeenteraad van 15 november 2000, besluitnummer 689, ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) die door de erfpachter verschuldigd wordt aan de Gemeente Amsterdam ingaande: 1 september 2013.

PERCEELOMSCHRIJVING

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, alsmede een berging in de onderbouw, plaatselijk bekend te Amsterdam als **Geuzenstraat** [redacted] gelegen op het voortdurend recht van erfpacht, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente Sloten (N.H.), Sectie L, Complexaanduiding [redacted]

HET ERFPACHTRECHT:

De grond van dit perceel, werd op 1 september 1933 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1915 en op 17 oktober 2001 ten overstaan van prof. [redacted], destijds notaris te Amsterdam, verleden een akte van splitsing, waarbij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 van toepassing werden verklaart, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in register hypotheken 4, deel [redacted] nummer [redacted] Een rectificatie heeft plaatsgevonden op 19-03-2002 en is ingeschreven in register hypotheken 4, deel [redacted] nummer [redacted]

ALGEMENE BEPALINGEN:

De nieuwe van toepassing zijnde bepalingen zijn de Algemene Bepalingen zijn van 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 [redacted].

DE ERFPACHTER:

De erfpachter is mevrouw [redacted]. Erfpachtster is in kennis gesteld van de aan deze taxatie verbonden kosten en is in kennis gesteld en van de opnamedata 23 april 2013.
De erfpachtster was aanwezig bij de opname.

[redacted]

DE WAARDE VAN HET ERFPACHTRECHT:

De bestemming van het perceel is krachtens de erfpachtvoorwaarden: koopwoning.
De taxatiecommissie hanteert voor de berekening van de grondwaarde de methode waarbij de marktwaarde van de woning verminderd wordt met de geactualiseerde herbouwwaarde;

De marktwaarde van het appartementsrecht wordt vastgesteld op:
€ 175.000,00 (zegge: eenhonderd vijfenzeventigduizend euro)

GETAXEERDE GRONDWAARDE:

Het aandeel van de grond wordt bepaald door de grondquote, zijnde het percentage van de combinatie van grond en opstal samen. In het onderhavige geval taxeert de taxatiecommissie dit percentage op 19,0 % en bepalen daarmee de waarde van het erfpachtperceel (afgerond) op:

€ 33.194,00 (zegge: drieëndertigduizend eenhonderd vierennegentig euro)

Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is als bijlage opgenomen.

BEREKENING CANON:

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatsobligaties – gecorrigeerd voor inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers.
De cijfers van de ASRE betreffen die van het tweede kwartaal 2013.

De reductiefactor factor in verband met de vervroegde wijziging betreft 1,0 (5 jaar voor expiratie datum) en wijzigt derhalve niet. Vaststelling nieuwe jaarcanons afgerond op hele euro's ingaande 1 september 2013:

Bij toepassing van de jaarlijkse indexering volgens artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:
1,65% van € 33.194,00, zijnde: € 547,70

Bij toepassing van een vaste jaarcanon voor 10 jaar volgens artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:
1,73% van € 33.194,00, zijnde: € 574,26

Bij toepassing van een vaste jaarcanon voor 25 jaar volgens artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:
1,81% van € 33.194,00, zijnde: € 673,84

Bij toepassing van vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar volgens artikel 10 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gelijk aan de waarde van het erfpachtperceel, zijnde: € 33.194,00

HOOR EN WEDERHOOR:

Bij emailbericht van 31 mei 2013 is aan zowel de erfpachter als de gemeente Amsterdam een concept verzonden van de onderhavige rapportage waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk opmerkingen te maken en vragen te stellen tot uiterlijk 14 juni 2013.
De eventuele vragen en opmerkingen van partijen met de daarbij gegeven antwoorden zijn aan dit rapport toegevoegd/verwerkt.
Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op de 29 juli 2013.

ONDERTEKENING:

[redacted]

Henk Burger Makelaardij | Deltastate Makelaars & Vastgoedadviseur | Moerland Makelaardij

BIJLAGE I Berekening grondwaarde, grondwaarde en canon
BIJLAGE II Rentepercentages ASRE
BIJLAGE III Herbouwkosten Taxatieboekje 2012
BIJLAGE IV Hoor & wederhoor

[redacted]

BIJLAGE I Berekening grondwaarde, grondwaarde en canon

Bepaling grondquote

Waardepeildatum		april 2013	
Gebruiks Oppervlak (GO)		53,00	m²
Markwaarde	€	175.000	
herbouwkosten per m³			
taxatieboekje 2012	€	1.480	per m²
opslagen:		37,75%	
	€	2.039	
21% btw	€	428	per m²
herbouwkosten	€	2.467	per m²
Gebruiks Oppervlak (GO)		53	m²
Herbouwkosten totaal	€	130.742	
Marktwaarde	€	175.000	
Herbouwkosten	€	130.742	-
Residuele grondwaarde	€	44.258	
Depreciatiefactor 25% *	€	11.065	
Grondwaarde	€	33.194	
Grondquote		19,0	%

* obv besluit B & W Amsterdam d.d. 7 december 2010.

BEREKENING CANON:

Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon conformeren de deskundigen zich aan het advies dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) aan de Makelaarsvereniging Amsterdam uitbracht omtrent het rentepercentage voor dit tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van een discontovoet gebaseerd op de langst bekende termijn voor risicovrije beleggingen – staatsobligaties – gecorrigeerd voor inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. De cijfers van de ASRE betreffen die van het eerste kwartaal 2013.

	Index canon	10 jaars canon	25 jaars canon	afkoop 50 jaar
	art. 7 AB 2000	art. 8 AB 2000	art. 9 AB 2000	art. 10 AB 2000
Grondwaarde	€ 33.194,00	€ 33.194,00	€ 33.194,00	€ 33.194,00
Percentage	1,65%	1,73%	2,03%	
Bedrag	€ 547,70	€ 574,26	€ 673,84	€ 33.194,00

BIJLAGE II Rentepercentages ASRE

Amsterdam
School of Real Estate

datum
03 juni 2013

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

onderwerp
canonpercentages 2e kwartaal

kenmerk
RCPr/Erfp\MvA/Cor/JR/AM/mg

Geacht bestuur,

Huys Azië
Jollemanhof 5
1019 GW Amsterdam

postadres
Postbus 140
1000 AC Amsterdam

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

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

Hierbij ontvangt u de canonpercentages voor het tweede kwartaal 2013, volgens de door de Amsterdam School of Real Estate ontwikkelde methode ten behoeve van de Algemene Voorwaarden 2000.

	Kwartaal 2 2013
Geïndexeerde canon	1,65
Canonpercentage voor een vaste periode van 10 jaar	1,73
Canonpercentage voor een vaste periode van 25 jaar	2,03

De canonpercentages zijn gebaseerd op staatsobligaties. Vanaf 2013 is de bron voor rendementen van staatsobligaties aangepast. Het rendement van de relevante staatsobligaties wordt nu gebaseerd op de statistieken van het Agentschap van de Generale Thesaurie en niet langer op de slotkoersen uit de Officiële Staatscourant (http://www.dsta.nl/Actueel/Statistieken/Rentereeksen_Nederlandse_staatsobligaties). De reden voor deze bronwijziging is dat het gemiddelde van een maand nu zeer precies kan worden aangehouden. Het verschil met de koersvermeldingen in de Staatscourant is minimaal, omdat de onderliggende obligaties hetzelfde zijn gebleven.

In vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben verblijven wij,

met vriendelijke groet,
Amsterdam School of Real Estate

[redacted]

Bijlage: Sheet canonpercentages periode 1 april 2013 t/m 30 juni 2013

pagina
1/ 1

Berekening canonpercentage voor de periode 1 april tot en met 30 juni 2013

Uitgangspunten

Afkoop en 25 jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode 9446418)	2,49%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	3,04%
Effectieve discontvoet per half jaar	1,51%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode 10060257)	1,67%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	2,22%
Effectieve discontovoet per half jaar	1,10%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie CPB)	1,50%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	2,06%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	1,02%
Index canon	1,06%
Index canon (per half jaar)	0,53%
Looptijd (in jaren)	50
Halfjaarlijkse canonbetaling vooraf	

De berekening:

Stap 1: Het taxeren van de grondwaarde

Fictieve grondwaarde	€ 100,00

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

Waarde erfpachtrecht E_0-E_{50}	52,90%

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

Geïndexeerd jaar 1	3,13%
Tien jaar vast	3,28%
25 jaar vast	3,83%

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

Geïndexeerd jaar 1	1,65%
Tien jaar vast	1,73%
25 jaar vast	2,03%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar 1	€ 0,83
Tien jaar vast	€ 0,87
25 jaar vast	€ 1,01



Gestapelde woningen

Flat, normaal, 160 m3 en 178 m3



Vorm: rechthoekig, 4-laags plus souterrain, plat dak.
Algemeen: portiekwoningen.

Gegevens	Deel	Omschrijving	Eenheid	160 m³	178 m³
Afmetingen	Gebouw	Lengte x breedte	m	50.4 x 9.6	56 x 9.6
		Verdiepingshoogte	m	2.9	2.9
		Aantal woonein-heden	stuk	32	32
	Woon-eenheid	BVO	m²	55	61
		NVO	m²	50	56
		Inhoud	m³	160	178
Kosten	Gebouw	Nieuwbouw	Totaal	2.170.445,-	2.325.705,-
		Nieuwbouw exclu-sief fundering	Totaal	2.068.520,-	2.217.160,-
		Sloopkosten exclu-sief fundering	Totaal	410.610,-	440.150,-
	Woon-eenheid	Nieuwbouw	Totaal	67.825,-	72.710,-
			m² BVO	1.230,-	1.185,-
			m² NVO	1.345,-	1.295,-
			m³	424,-	408,-
		Nieuwbouw exclu-sief fundering	Totaal	64.040,-	69.285,-
			m² BVO	1.170,-	1.130,-
			m² NVO	1.280,-	1.235,-
			m³	404,-	390,-
		Sloopkosten exclu-sief fundering	Totaal	12.830,-	13.755,-
			m² BVO	233,-	224,-
			m² NVO	254,-	245,-
			m³	80,20	77,35
		Herbouwkosten	Totaal	77.475,-	83.040,-
			m² BVO	1.405,-	1.355,-
			m² NVO	1.535,-	1.480,-
			m³	494,-	467,-

Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten tot 1 miljoen euro

Nr.	Omschrijving	Mini-maal	Maxi-maal	Gemid-deld
8 A	Voorbereidings- en begeleidingskosten	15,17	20,43	18,49
8 B	Heffingen enz.	3,00	4,00	3,50
8 C	Verzekeringen	0,37	0,37	0,37
8 D	Aanloopkosten	0,40	0,40	0,40
8 E	Financieringskosten	2,10	2,10	2,10
8 F	Risico-verrekening	3,75	3,75	3,75
8 G	Onvoorziene uitgaven	3,00	3,00	3,00
8 H	Onderhoudskosten van het verworven terrein	0,10	0,10	0,10
8 J	Onvoorzien	2,00	2,00	2,00
8 K	Veiligheidscoördinator	0,40	0,40	0,40
8 L	Coördinatie van de verschillende disciplines	1,20	1,20	1,20
8	Totaal	31,49	37,75	35,31

Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten van 1 - 3 miljoen euro

Nr.	Omschrijving	Mini-maal	Maxi-maal	Gemid-deld
8 A	Voorbereidings- en begeleidingskosten	11,32	16,53	14,47
8 B	Heffingen enz.	2,50	3,50	3,00
8 C	Verzekeringen	0,37	0,37	0,37
8 D	Aanloopkosten	0,48	0,48	0,48
8 E	Financieringskosten	3,60	3,60	3,60
8 F	Risico-verrekening	4,50	4,50	4,50
8 G	Onvoorziene uitgaven	3,00	3,00	3,00
8 H	Onderhoudskosten van het verworven terrein	0,10	0,10	0,10
8 J	Onvoorzien	2,00	2,00	2,00
8 K	Veiligheidscoördinator	0,20	0,20	0,20
8 L	Coördinatie van de verschillende disciplines	1,20	1,20	1,20
8	Totaal	29,27	35,48	32,91

Percentage bijkomende kosten bij bouwkosten van 3 - 7 miljoen euro

Nr.	Omschrijving	Mini-maal	Maxi-maal	Gemid-deld
8 A	Voorbereidings- en begeleidingskosten	9,88	14,78	12,77
8 B	Heffingen enz.	2,20	3,20	2,70
8 C	Verzekeringen	0,37	0,37	0,37
8 D	Aanloopkosten	0,35	0,35	0,35
8 E	Financieringskosten	3,60	3,60	3,60
8 F	Risico-verrekening	4,50	4,50	4,50
8 G	Onvoorziene uitgaven	3,00	3,00	3,00
8 H	Onderhoudskosten van het verworven terrein	0,10	0,10	0,10
8 J	Onvoorzien	2,00	2,00	2,00
8 K	Veiligheidscoördinator	0,10	0,10	0,10
8 L	Coördinatie van de verschillende disciplines	1,20	1,20	1,20
8	Totaal	27,30	33,20	30,69

BIJLAGE IV Hoor & Wederhoor

Onderstaand vragen van de gemeente Amsterdam en de erfpachter(s) alsmede de antwoorden van de taxatiecommissie.

Van de gemeente is de volgende reactie ontvangen:

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 17 juni 2013 9:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: Opmerkingen taxatierapport Geuzenstraat [redacted]

Geachte heer [redacted]

Ik heb het rapport aan de financieel deskundige laten lezen.
De heer Nieuwenhuis heeft de volgende vragen:

- waarop is de marktwaarde van € 175.000 gebaseerd?
- kunt u de ASRE-veronderstelling dat de waarde van een 50-jrg tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht slechts 48,85% van de eigengrondwaarde zou zijn, vanuit uw eigen marktervaringen inhoudelijk onderbouwen? Zo nee, waarom volgt u dan een theorie waar u niet achter kunt staan?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Erfpachtbeheerder Team Particulieren
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Antwoord commissie:

- De marktwaarde is gebaseerd op verkooptransacties van vergelijkbare objecten.

- De methode/berekening van de canonpercentages en de hieruit voortvloeiende waarde van het erfpachtrecht, zoals die door de ASRE wordt aangeleverd, wijkt niet af van eerdere berekeningen. Vanaf 2004 tot en met het derde kwartaal van 2011 zat de ASRE met hun percentages tussen de 70% en 85%.
  Door de bijzondere economische omstandigheden t.w. een zeer laag rendement op de staatslening en een hoge inflatie is er een waarde van het erfpachtrecht ontstaan dat op 48,85% ligt van de waarde van de waarde van eigen grond.
  Dit betreft naar onze mening een incident.
  In de definitieve waardering heeft de commissie de cijfers van het 2e kwartaal 2013 aangehouden waardoor de uitschieters in de waarden al weer iets gedempt zijn.

Van de Erfpachter is de volgende opmerking ontvangen:

Van: [redacted]@mac.com]
Verzonden: dinsdag 4 juni 2013 16:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: vervroegde wijziging erfpachtrecht

Beste meneer [redacted]

Dank voor de stukken. Ik heb deze goed ontvangen. Ik heb ze doorgenomen en wat mij betreft zijn ze correct.

Met vriendelijke groet
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone