Bolle en Compagnons bv

[redacted]

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
t.a.v. Mw. [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Amsterdam, 5 juni 2012

Betreft: Canonherziening bouwblok BB32, Blancefloorstraat [redacted].

Geachte mevrouw [redacted],

Ingesloten zenden wij u de taxatierapporten met betrekking tot herziening van de erfpachtcanon van bovenvermeld bouwblok.

Onze declaratie zullen wij u separaat doen toekomen.

Inmiddels verblijven wij,

hoogachtend,
BOLLE EN COMPAGNONS B.V.

[redacted]

Bolle en Compagnons bv
Koningslaan 39
1075 AB Amsterdam

Telefoon (020) 570 90 00
Telefax (020) 679 87 51
e-mail: info@bolle-compagnons.n

Bankrelatie:
Rabobank 35.18.14.736
ING 1300951
Amsterdam
BTW-nr NL 00142185-2B01
KvK 33080199

www.bolle-compagnons.nl

NVM *Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.*

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2205/2
Erfpachtperceel: Blancefloorstraat

BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

De Taxatiecommissie:

Benoemd door of namens de (meerderheid van) erfpachter(s) van het onderhavige bouwblok en aldus benoemd:

> , gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.2265 en kamer Bedrijfsmatig vastgoed onder nummer BV02.111.2447, lid van NVM/MVA, te deze aangewezen door de (meerderheid van) erfpachters in het bouwblok en aldus benoemd;

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

> , gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig vastgoed onder nummer BV02.101.1747, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad;

Benoemd door eestgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 26 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen:

> , gecertificeerd makelaar/taxateur kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig vastgoed onder nummer BV02.111.2144, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen.

DOEL

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 1937

ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam ingaande:

1 november 2013

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2205/2
Erfpachtperceel: Blancefloorstraat [redacted]

BOUWBLOK- EN PERCEELSOMSCHRIJVING

Het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op dat perceel bevindende opstallen van het bouwblok (BB32) gevormd door:

Blancefloorstraat en Elegaststraat

Plaatselijke bekendheid:

Blancefloorstraat [redacted] te Amsterdam

Kadastrale bekendheid:

Gemeente Sloten, sectie C, nummer [redacted], groot 1 are 37 centiare.

HET ERFPACHTRECHT

De grond, waarvan dit perceel deel uitmaakt, werd op 2 juni 1939 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, verleden voor [redacted], destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op 28 mei 1937 in deel 3037 nummer 33.

De canon werd bepaald op fl. 176,98 (€ 80,31) per jaar.

De herziening van de canon per 1 november 2013, volgens artikel 6 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, gaat uit van de staat en de omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus het jaar 1 november 2011 tot 1 november 2012.

DE ERFPACHTER

De erfpachter, volgens opgave van de Gemeente:

Exploitatievereniging R. en H. Jansen B.V.

KENNISGEVING PLAATSELIJK OPNAME

De erfpachter is door het secretariaat van de commissie in kennis gesteld van de benoeming van de deskundigen. Hierbij is tevens gevraagd informatie te verschaffen over de exploitatie van het perceel, is mededeling gedaan over de aan de taxatie verbonden kosten en is aangekondigd dat de opname van het bouwblok zou plaatsvinden op 28 maart 2012 waarbij de erfpachter werd

[redacted]

uitgenodigd bij de opname aanwezig te zijn waarbij tevens de mogelijkheid werd geboden vragen te stellen, zienswijzen kenbaar te maken en opmerkingen te maken. Per gelijke datum is eveneens een bericht verzonden aan de gemeente Amsterdam.

Van de erfpachter is informatie ontvangen, doch deze was niet bij de opname aanwezig. De gemeente Amsterdam (OGA), bureau erfpacht, was vertegenwoordigd door dhr [redacted]

DE WAARDE VAN HET ERFPACHTRECHT

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op:

28 maart 2012

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens de erfpachtvoorwaarden:

Vier woningen

De taxatiecommissie hanteert de huurkapitalisatiemethode door vaststelling van de (markt) huurwaarde van de woningen te delen door het netto aanvangsrendement (NAR). Hieruit wordt de marktwaarde per opnamedatum, indien in verhuurde staat geleverd, vastgesteld op:

€ 324.000,-

Was bij de eerste uitgifte sprake van een onbebouwd perceel, thans is sprake van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Bij een onbebouwde situatie kan de eigenaar van die grond naar eigen wensen en smaak een woning bouwen. Zo ook oordeelde de Rechtbank van Arnhem op 5 oktober 1995 (NJF 1996,21) waarbij de stelling van een deskundige werd onderschreven dat bebouwde grond minder waard was dan onbebouwde grond.

Daarnaast is sprake van een voortdurend recht van erfpacht en niet van een her-uitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtrecht. Bij de voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen erfverpachter en erfpachter ook na afloop van de eerste termijn van 75 jaar onverminderd voort. Partijen zijn derhalve tot elkaar veroordeeld, wat consequenties heeft voor de grondwaarde. In dit kader wordt verwezen naar een arrest van het Hof van Amsterdam van 26 oktober 1995, rolnummer 1023 (BR 1996, 8, p. 669-674).

GETAXEERDE GRONDWAARDE

Het aandeel van de grond wordt bepaald door de grondquote, zijnde het percentage van de combinatie van grond en opstal samen.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

In het onderhavige geval taxeert de taxatiecommissie dit percentage op 23% en bepalen daarmee de grondwaarde (afgerond) op:

€ 74.500,-

Een 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 – staatobligaties – gecorrigeerd door inflatie en verrekening voor het beschikbaar stellen van kapitaal op de kapitaalmarkt door gangbare kapitaalverstrekkers. De laatst bekende cijfers dateren van het derde kwartaal 2011. Hierop is in verband met de opname datum (28 maart 2012) in mindering gebracht de daling welke volgt uit de canonpercentages zoals gepubliceerd door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (zie bijlage), zijnde:

- voor een jaarlijkse te indexeren canon: - 0,52%
- voor een vaste canon voor 10 jaar: - 0,25%
- voor een vaste canon voor 25 jaar: - 0,52%

Vaststelling nieuwe canon ingaande 1 november 2013.

Bij toepassing van jaarlijkse indexering volgens artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,50% van € 74.5000,- zijnde € 1.862,50

Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar volgens artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,97% van € 74.500,- zijnde € 2.212,65

Bij toepassing van een vaste canon voor 25 jaar volgens artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

2,94% van € 74.500,- zijnde € 2.190,30

Bij toepassing van vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar volgens artikel 10 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

Gelijk aan de grondwaarde, zijnde € 74.500,-

[redacted] [redacted] [redacted]

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK
Dossiernummer: E2205/2
Erfpachtperceel: Blancefloorstraat

Bij brief van 16 mei 2012 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 25 mei 2012.

De eventuele vragen en opmerkingen van partijen met de daarbij gegeven antwoorden zijn aan dit rapport toegevoegd.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap, 4 juni 2012.

Amsterdam
School of Real Estate

datum
29 juli 2011

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

onderwerp
canonpercentages 3e kwartaal

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

Geacht bestuur,

Huys Azië
Jollemanhof 5
1019 GW Amsterdam

postadres
Postbus 140
1000 AC Amsterdam

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

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

Hierbij ontvangt u de aangepaste canonpercentages voor het derde kwartaal 2011, volgens de door de Amsterdam School of Real Estate ontwikkelde methode ten behoeve van de Algemene Voorwaarden 2000.

	1 juli 2011
Geïndexeerde canon	3.02
Canonpercentage voor een vaste periode van 10 jaar	3.22
Canonpercentage voor een vaste periode van 25 jaar	3.46

In vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben verblijven wij,

met vriendelijke groet,
Amsterdam School of Real Estate,

[redacted]

Bijlagen: - Sheet canonpercentages periode 1 juli 2011 t/m 30 september 2011
- Factuur

Berekening canonpercentage voor de periode 1 juli tot en met 30 september 2011

Uitgangspunten

Afkoop en 25 jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode 9446418)	3,69%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	4,24%
Effectieve discontvoet per half jaar	2,10%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode 9712470)	3,26%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	3,81%
Effectieve discontovoet per half jaar	1,89%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie CPB)	1,50%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	1,80%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	0,90%
Index canon	0,80%
Index canon (per half jaar)	0,40%
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}	73,60%

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

Geïndexeerd jaar 1	4,11%
Tien jaar vast	4,38%
25 jaar vast	4,70%

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

Geïndexeerd jaar 1	3,02%
Tien jaar vast	3,22%
25 jaar vast	3,46%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar 1	€ 1,51
Tien jaar vast	€ 1,61
25 jaar vast	€ 1,73

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad

besluit Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

OGA

Jaar	2011
Afdeling	3B
Nummer	123
Publicatiedatum	18 november 2011
Besluitnummer OGA	2011-19005

Onderwerp

Vaststelling canonpercentages en afkooppercentage voor erfpacht voor het eerste kwartaal van 2012

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Gelet op art. 5 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam (AB 2000) op grond waarvan het College van Burgemeester en Wethouders is opgedragen de canonpercentages als bedoeld in de art. 7 tot en met 9 en het afkooppercentage als bedoeld in art. 10 vast te stellen,

Voorts gelet op art. 6, lid 2, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam juncto de besluiten van de Gemeenteraad van 23 februari 2000, nr. 92, punt II en van 13 december 2000, nr. 906, op grond waarvan het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid is gegeven het canonpercentage voor erfpachtrechten waarop oudere algemene bepalingen dan de AB 2000 van toepassing zijn, vast te stellen,

Voorts gelet op het besluit BD2005-008058 van het college van burgemeester en wethouders van 16 mei 2006, op grond waarvan de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam gemandateerd is om namens het college van burgemeester en wethouders de canonpercentages en het afkooppercentage voor erfpacht vast te stellen,

Overwegende:

- dat de canon- en afkooppercentages bij uitgifte of aanpassing van de canon voor elk kwartaal van een kalenderjaar dienen te worden vastgesteld;
- dat voor de berekening van de per kwartaal door de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam vast te stellen canon- en afkooppercentages bij uitgifte of aanpassing van canon gebruik wordt gemaakt van de door het bedrijf Money View Research gepubliceerde reeksen over het rendement op staatsleningen,

Jaar 2011
Afdeling 3B
Nummer 123
Datum 18 november 2011

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Besluit Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

OGA

Brengt ter algemene kennis dat hij op 4 november 2011 namens het college van burgemeester en wethouders heeft besloten:

I voor het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2012 de navolgende percentages *vast te stellen:*
1 het canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de AB 2000: 2,79%;
2 het canonpercentage als bedoeld in art 8 van de AB 2000: 3.95% (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 1,5);
3 het canonpercentage als bedoeld in art. 9 van de AB 2000: 4,29% (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 1,5);
4 het afkooppercentage als bedoeld in de actuele instructie voor de vooruitbetaling van de canon: 1,44%.

II voor het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2012 het canonpercentage ter bepaling van de (nieuwe) canon voor uitgiften in erfpacht tot stand gekomen onder de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966, 1994 en 1998, vast te stellen op: 2,79%.

III voor het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2012 het canonpercentage ter bepaling van de (nieuwe) canon voor uitgiften in erfpacht tot stand gekomen onder oudere algemene bepalingen dan de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966, vast te stellen op: 3.95%.

IV dit besluit bekend te maken in afdeling 3B van het Gemeenteblad.

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

Drs. J.J.D. Hagendoorn

Tarieven erfpacht

per datum	canonpercentage bij uitgifte		afkoop	aanpassingscoëfficient			AB 2000			
	tijdelijk	voortdurend	percentage	(AB 1966) 5-jaarl	(AB 1994) 5-jaarl	(AB 2000) 1-jaarl	art.7 jaarlijks	art.8 10-jr vast	art.9 25-jr vast	afkoop
01-Jan-00	6,400%	6,400%	6,40%	1,058%	1,058%					
01-Jan-01	5,490%	5,490%	5,27%	1,063%	1,063%	1,117%	5,49%	6,87%	6,99%	5,27%
01-Apr-01	5,120%	5,120%	4,79%				5,12%	6,44%	6,62%	4,79%
01-Jul-01	5,260%	5,260%	4,97%				5,26%	6,46%	6,76%	4,97%
01-Oct-01	5,390%	5,390%	5,14%				5,39%	6,65%	6,89%	5,14%
01-Jan-02	5,000%	5,000%	4,64%	1,093%	1,093%	1,035%	5,00%	6,26%	6,50%	4,64%
01-Apr-02	5,090%	5,090%	4,75%				5,09%	6,47%	6,59%	4,75%
01-Jul-02	5,380%	5,380%	5,13%				5,38%	6,75%	6,88%	5,13%
01-Oct-02	5,070%	5,070%	4,73%				5,07%	6,47%	6,57%	4,73%
01-Jan-03	4,690%	4,690%	4,23%	1,104%	1,104%	1,024%	4,69%	6,08%	6,19%	4,23%
01-04-2003	4,350%	4,350%	3,70%				4,35%	5,69%	5,85%	3,70%
01-07-2003	4,360%	4,360%	3,77%				4,36%	5,63%	5,86%	3,77%
01-10-2003	4,170%	4,17%	3,78%				4,17%	5,47%	5,67%	3,52%
01-01-2004	4,38%	4,38%	3,81%	1,101%	1,101%	1,010%	4,38%	5,76%	5,88%	3,81%
01-04-2004	4,38%	4,38%	3,81%				4,38%	5,76%	5,88%	3,81%
01-07-2004	*4,30%*	*4,30%*	3,70%				4,30%	5,70%	5,80%	3,70%
01-10-2004	4,45%	4,45%	3,90%				4,45%	5,76%	5,95%	3,90%
01-01-2005	4,01%	4,01%	3,30%	1,092%	1,092%	1,004%	4,01%	5,42%	5,51%	3,30%
01-04-2005	3,58%	3,58%	2,68%				3,58%	5,02%	5,08%	2,68%
01-07-2005	3,46%	3,46%	2,50%				3,46%	4,87%	4,96%	2,50%
01-10-2005	3,48%	3,48%	2,53%				3,48%	4,78%	4,98%	2,53%
01-01-2006	3,56%	3,56%	2,65%	1,076%	1,076%	1,006%	3,56%	4,89%	5,06%	2,65%
01-04-2006	3,58%	3,58%	2,68%				3,58%	4,97%	5,08%	2,68%
01-07-2006	4,13%	4,13%	3,47%				4,13%	5,46%	5,63%	3,47%
01-10-2006	4,13%	4,13%	3,47%				4,13%	5,43%	5,63%	3,47%
01-01-2007	3,83%	3,83%	3,04%	1,046%	1,046%	1,003%	3,83%	5,26%	5,33%	3,04%
01-04-2007	4,19%	4,19%	3,55%				4,19%	5,61%	5,69%	3,55%
01-07-2007	4,29%	4,29%	3,69%				4,29%	5,69%	5,79%	3,69%
01-10-2007	4,54%	4,54%	4,03%				4,54%	5,93%	6,04%	4,03%
01-01-2008	4,47%	4,47%	3,93%	1,031%	1,031%	1,007%	4,47%	5,59%	5,97%	3,93%
01-04-2008	4,31%	4,31%	3,71%				4,31%	5,28%	5,81%	3,71%
01-07-2008	4,58%	4,58%	4,08%				4,58%	5,53%	6,08%	4,08%
01-10-2008	4,70%	4,70%	4,24%				4,70%	5,80%	6,20%	4,24%
01-01-2009	4,56%	4,56%	4,05%	1,037%	1,037%	1,016%	4,56%	5,58%	6,06%	4,05%
01-04-2009	4,18%	4,18%	3,54%				4,18%	5,16%	5,68%	3,54%
01-07-2009	3,97%	3,97%	3,24%				3,97%	4,83%	5,47%	3,24%
01-10-2009	3,91%	3,91%	3,16%				3,91%	4,86%	5,41%	3,16%
01-01-2010	3,89%	3,89%	3,13%	1,037	1,037	1,004	3,89%	4,76%	5,39%	3,13%
01-04-2010	3,77%	3,77%	2,95%				3,77%	4,67%	5,27%	2,95%
01-07-2010	3,48%	3,48%	2,53%				3,48%	4,60%	4,98%	2,53%
01-10-2010	3,28%	3,28%	2,22%				3,28%	4,24%	4,78%	2,22%
01-01-2011	3,04%	3,04%	1,85%	1,029	1,029	0,998	3,04%	4,13%	4,54%	1,85%
01-04-2011	3,64%	3,64%	2,77%				3,64%	4,71%	5,14%	2,77%
01-07-2011	3,73%	3,73%	2,90%				3,73%	4,80%	5,23%	2,90%
01-10-2011	3,31%	3,31%	2,27%				3,31%	4,20%	4,81%	2,27%
01-01-2012	2,79%	2,79%	1,44%	1,066	1,092	1,013	2,79%	3,95%	4,29%	1,44%

Adres:	Blancefloorstraat[redacted]				
Erfpachter:	**Exploitatievereniging R en H Jansen B.V.**				
Sectie:	C	Nummer:	[redacted]	Oppervlak:	137 m²
Algemene Bepalingen:	**1937**			Oude Canon:	€ 80,31
Type opstal:	beleggingsperceel			Taxatiegrondslag:	duurzame belegging
Aantal woningen:	4				
Normhuur per maand per woning:			€ 450,00		
Jaarhuur woningen:			€ 21.600,00		
Kapitalisatiefactor:	15,0		€ 324.000,00	= opstal + grond	
Correctie(s):			€ 0,00	*afwijking t.o.v. normgrootte grond van 128m²*	
Grondaandeel:	23,00%		€ 74.500,00	= grondwaarde	
Canonpercentages:					
1 jaar vast:		2,50%	€ 1.862,50	= nieuwe canon per jaar	
10 jaar vast:		2,97%	€ 2.212,65	= nieuwe canon per jaar	
25 jaar vast:		2,94%	€ 2.190,30	= nieuwe canon per jaar	
Verhogingsfactor ten opzichte van bestaand:			23,19 x		
Opmerkingen:					

Taxatie van het object per peildatum		
Genormeerde marktwaarde afgerond		**€ 324.000**
Genormeerde opstalwaarde: afgerond	-/-	€ 249.500
Residuele grondwaarde		€ 74.500
Grondquote		**23%**

Hoor en wederhoor CHET BB32

Reactie erfverpachter CHET BB 32

Geachte heer [redacted]

Onderstaand geef ik u onze op- en aanmerkingen op de rapporten. Graag zie ik de originele rapporten van u tegemoet.

Vragen betreffen:

1. Bepaling marktwaarde op basis van referenties
2. De gehanteerde "herbouwkosten" en de grondquote
3. De gehanteerde depreciatie
4. Vaststelling canonpercentages

1 Bepaling marktwaarde op basis van referenties

De marktwaarden van de getaxeerde panden in bouwblok BB32 worden aan de hand van een vijftal referentiepanden bepaald. Op grond van deze referentiepanden is het niet mogelijk om tot de door u vastgestelde marktwaarden te komen. Kunt u per pand aangeven hoe u vanuit de referentiepanden tot de marktwaarden bent gekomen?

De in de taxaties betrokken BELEGGINGSPERCELEN zijn gewaardeerd op basis van de in de concept-rapportage aangegeven huur(waarde)/kapitalisatiemethode. Daarbij zijn, in de stad Amsterdam, vergelijkbare bouwstromen van ongeveer dezelfde bouwkwaliteit, stand, ligging en huurwaarden onderwerp van discussie geweest. Daaruit is door de deskundigen consensus bereikt, welke uitkomsten rekenkundig in de rapportage is vermeld.
Het in de taxatie betrokken erfpachtrecht, in de vorm van de Coöperatieve Flatexploitatievereniging Blancefloorstraat [redacted] U.A., is door de deskundigen op basis van de vergelijkingsmethode gewaardeerd. Voor uw inzicht, gelieve u hierna enige door de deskundigen bruikbaar geachte vergelijkingen aan te treffen.

Object	**Blancefloorstraat [redacted]**
Type	Appartement
Transactiedatum	12-11-2010
Koopsom	€ 172.000,- k.k.
Woonoppervlakte	57 m2
Marktwaarde per m2 woonoppervlak	€ 3.018,- afgerond

Object	**Ferguutstraat [redacted]**
Type	Appartement
Transactiedatum	11-11-2011
Koopsom	€ 143.000,- k.k.
Woonoppervlakte	54 m2
Marktwaarde per m2 woonoppervlak	€ 2.648,- afgerond

Object	**Ferguutstraat [redacted]**
Type	Appartement
Transactiedatum	06-12-2011
Koopsom	€ 155.000,- k.k.
Woonoppervlakte	52 m2
Marktwaarde per m2 woonoppervlak	€ 2.981,- afgerond

Object	**Twee Koningskinderenstraat [redacted]**
Type	Appartement
Transactiedatum	21-04-2011
Koopsom	€ 149.000,- k.k.
Woonoppervlakte	46 m2
Marktwaarde per m2 woonoppervlak	€ 3.239,- afgerond

Object	**Twee Koningskinderenstraat** [redacted]
Type	Appartement
Transactiedatum	04-03-2011
Koopsom	€ 145.000,- k.k.
Woonoppervlakte	50 m2
Marktwaarde per m2 woonoppervlak	€ 2.900,- afgerond

Op genoemde waarden is een reductie variërend van 5 % tot 10 % toegepast (afhankelijk van de ligging en grootte) i.v.m. het verschil tussen appartementsrechten en een lidmaatschap in een coöperatieve exploitatievereniging.

2 De gehanteerde 'herbouwkosten' en de grondquote

Kunt u aangeven hoe aan de herbouwkosten van de opstallen en de grondquote van 25% bent gekomen? Deze informatie is niet uit de concept-taxatierapporten of uit de bijlagen te halen.

De grondquote van 25% is enkel gehanteerd bij het erfpachtrecht Blancefloorstraat [redacted] ***te Amsterdam, waarbij het effect van de waardering van de Coöperatieve Flatexploitatie mede tot uitdrukking wordt gebracht.***
De gehanteerde grondquote voor de erfpachtrechten Blancefloorstraat [redacted] ***te Amsterdam is 23%, zulks in verband met de benaderingswijze van de waardering als beleggingsperceel, waarbij na de vaststelling van de marktwaarde een depreciatie van 40% wordt toegepast, en een genormeerde marktwaarde wordt verkregen. Hieruit wordt bepaald - zulks met inbegrip van de beschikbare gegevens uit het boekwerk Read Business Herbouwkosten 2010- de zgn. genormeerde opstalwaarde. Vervolgens is het rekenkundig resultaat van de genormeerde marktwaarde minus de genormeerde opstalwaarde de residuele grondwaarde en zich in een bepaald percentage tot de genormeerde marktwaarde. Te dezen wordt verwezen naar de rekenkundige opstelling, voorkomende in de bijlage van de respectievelijke rapportage.***

3 De gehanteerde depreciatie van 40 procent

U gebruikt een depreciatie van 40% waarbij u verwijst naar de in de Amsterdamse erfpachtpraktijk bestendige gedragslijn.

Sinds 1 januari 2011 gebruikt de gemeente bij CHET een depreciatie van 25.

Ik verzoek u toe te lichten hoe u komt tot de (hoogte van de) depreciatie.

Deskundigen zijn van mening dat een dergelijke depreciatie uit het verleden niet van de ene dag op de andere dag eenzijdig kan worden veranderd.

4 Vaststelling canonpercentages

In de taxatierapporten wordt gesteld dat de deskundigen zich conformeren aan de canonpercentages uit het advies van de Amsterdam School of Real Estate. Deze canonpercentages worden vervolgens aangepast op basis van gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Kunt u aangeven dat deze twee bronnen met elkaar te combineren zijn?

Deze twee bronnen zijn niet met elkaar te combineren. Omdat het laatst verstrekte rentepercentage, afgegeven door de Amsterdam School of Real Estate dateert van het derde kwartaal 2011, hebben deskundigen gezocht naar een andere bron. Wij hebben die gevonden bij de door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam gegeven rentepercentage, ter bepaling van de renteontwikkeling vanaf het derde kwartaal 2011.