001

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

DiV

Bolle & Compagnons B.V.
T.a.v. de heer [redacted]
Koningslaan 39
1075 AB AMSTERDAM

Datum	26 juli 2010
Ons Kenmerk	2010010157
Dossiernummer	Bouwblok AD 28
Behandeld door	De heer [redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
Faxnummer	020- [redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl

Onderwerp reactie op conceptrapporten BB AD 28 (Stadsdeel West) bijzonder

Geachte heer [redacted]

Geachte deskundigencommissie,

Op 12 juli 2010 ontving de gemeente Amsterdam uw concept-deskundigenrapporten inzake de canonherziening einde tijdvak van de erfpachtrechten in het Bouwblok AD 28. Het bouwblok wordt gevormd door de Ten Katestraat, de Bellamystraat, het Bellamyplein en de Jan Hanzenstraat. De gemeente heeft na bestudering van de conceptrapporten de navolgende vragen aan uw commissie (hierna: "**Commissie**").

Taxatierapporten bouwblok AD 28; algemeen
Gezien het feit dat de conceptrapporten grote gelijkenis met elkaar vertonen zal hieronder eerst op hoofdlijnen op de conceptrapporten worden ingegaan. Hierbij zal de opbouw van de conceptrapporten, (paginagewijs) worden gevolgd. Waar nodig zal daarna nog per rapport afzonderlijk op specifieke zaken worden ingegaan.

Pagina 1

- In de rapporten staat vermeld:
  "ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 2000 van de gemeente Amsterdam."
  De canonherzieningsprocedure voor alle erfpachtrechten in Bouwblok AD 28 is gestart met de verzending van de brief van de gemeente van 19 februari 2008. Op alle erfpachtrechtrechten in Bouwblok AD 28 waren ten tijde van de start van de canonherzieningsprocedure de Algemene Bepalingen van 1937 (hierna: "**AB 1937**") van toepassing. Ten tijde van de start van de canonherzienigsprocedure was nog geen van de erfpachtrechten in appartementsrechten gesplitst. De ge-

meente begrijpt voormelde passage uit de rapporten derhalve niet. Splitsing in de appartementsrechten (waardoor de AB 2000 van toepassing werden) heeft pas na aanvang van de canonherzieningsprocedure en verzending van de brief van 19 februari 2008 plaatsgevonden. De canonherzieningsprocedure dient conform de bepalingen van de AB 1937 plaats te vinden. De gemeente verzoekt de Commissie om een nadere toelichting.

Pagina 2

- In de conceptrapporten staat steeds vermeld:

  "Op grond van de Algemene Bepalingen 2000 heeft het voormalig stadsdeel Oud-West de erfpachter(s) in februari 2008 een keuze voorstel gedaan m.b.t. de canonbetaling, te weten:

  a. een jaarlijkse canon aanpassing.
  b. een vaste canon van 10 jaar.
  c. een vaste canon van 25 jaar.
  d. vooruitbetaling van de canon (afkoop) voor het nieuwe tijdvak."

  De gemeente begrijpt, mede in verband met de hiervoor gemaakte opmerkingen over pagina 1 van het rapport, ook deze passage niet. Immers, gezien het feit dat het hier AB 1937-rechten betreft heeft de gemeente nimmer een aanbieding voor een nieuwe canon (pachtsom) gedaan. De gemeente verzoekt de Commissie om een nadere toelichting.

- Uit de rapporten blijkt dat slechts één van de erfpachters bij de opname door de taxatiecommissie aanwezig is geweest. In sommige rapporten staat vermeld dat (telefonisch) informatie van (of namens) de erfpachter is ontvangen over de exploitatie van het perceel. In die gevallen verneemt de gemeente graag van de Commissie welke informatie van de erfpachter(s) is ontvangen en op welke wijze de verkregen informatie van invloed is geweest op de rapportage.

- In de rapporten staat steeds vermeld wat "*krachtens opgave van het stadsdeel de geoorloofde bestemming volgens de erfpachtovereenkomst is*". Ook op de derde pagina van de rapportages staan steeds enkele opmerkingen over de bestemming en het gebruik vermeld zoals:

  "- dat het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel;" en

  "- dat het perceel beoordeeld dient te worden als koopwoning;"

  De gemeente is van mening dat in beginsel de bestemming en het gebruik zoals toegestaan volgens de meest recente notariële akte (meestal de uitgifte of de splitsing) doorslaggevend zouden moeten zijn bij de bepaling van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon (pachtsom).
  De gemeente verzoekt de Commissie aan te geven of ze heeft gecontroleerd wat als bestemming en gebruik in de meest recente notariële akte is opgenomen en of dit in de akte opgenomen gebruik door de Commissie als uitgangspunt is genomen bij de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon (pachtsom). Tevens verzoekt de gemeente de Commissie om aan te geven in welke ge-

vallen het feitelijke gebruik van het perceel niet overeen kwam met het in de akte toegestane gebruik.

- In de rapporten staat vermeld:
  "De vaststelling van de pachtsom wordt gebaseerd op de waarde van het erfpachtperceel in de periode als voornoemd,….."
  De gemeente begrijpt deze zin niet daar er in de rapportage geen periode is voornoemd c.q. genoemd. De gemeente verzoekt de Commissie om een nadere toelichting.

- Onderaan de tweede pagina van elke rapportage is vermeld:
  "Zodat de waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal in het kader van bouwbloksgewijze canonherziening moet worden gesteld op € @@"
  Hierbij is telkens op de plaats van de @@ een specifieke waarde vermeld. De gemeente begrijpt niet hoe deze waarde tot stand is gekomen. De opgave van de betreffende waarde volgt naar het oordeel van de gemeente niet logisch uit het voorafgaande deel van de rapportage. De gemeente verzoekt de Commissie om een nadere toelichting.

Pagina 3

- In de rapporten staat vermeld:
  "- dat het perceel op redelijke tot goede stand is gelegen;"
  De gemeente verneemt graag van de Commissie hoe de Commissie tot dit oordeel komt, welke factoren de Commissie heeft laten meewegen en hoe dit van invloed is op de waardebepaling.

- In de rapporten staat vermeld:
  "- dat het perceel bebouwd is met de huidige opstallen t.b.v. de hiervoor aangegeven geoorloofde bestemming;"
  De gemeente begrijpt deze zin niet. Vanzelfsprekend kan een perceel slechts bebouwd zijn met huidige bebouwing (en niet met toekomstige bebouwing of een bebouwing uit het verleden). Onduidelijk is waar de huidige bebouwing uit bestaat, wat de geoorloofde bestemming is en hoe de "*geoorloofde*" bestemming zich verhoudt met de "*huidige* bebouwing". De gemeente verzoekt de Commissie om een nadere toelichting.

- In de rapporten staat vermeld:
  "- dat i.v.m. de huidige bebouwing sprake is van gebonden omstandigheden;"
  De gemeente begrijpt deze zin niet. De gemeente verneemt graag van de Commissie waar de huidige bebouwing uit bestaat, wat "*gebonden omstandigheden*" zijn, waarom daar in dit geval sprake van is, en hoe dit van invloed is op de waardebepaling.

- In de rapporten staat vermeld:

[redacted]

"- dat het perceel grond niet een maagdelijk terrein betreft (zogenaamde "beklijfde grond");"

De gemeente verzoekt de Commissie om de term "*beklijfde grond*" nader toe te lichten en om aan te geven waarom daar in dit geval al dan niet sprake van is, en hoe dit van invloed is op de waardebepaling.

- In sommige van de rapporten staat vermeld:

  "- dat bij de waardevaststelling gebruik is gemaakt van de kapitalisatiemethode"

  De gemeente verzoekt de Commissie om aan te geven wat de kapitalisatiemethode inhoudt en waarom die in dit geval is gebruikt.

- In de rapporten staat vermeld:

  "- dat het perceel i.v.m. de huidige bebouwing niet gebruikt kan worden voor een "alternatieve aanwending";"

  De gemeente begrijpt deze zin niet. De gemeente verneemt graag van de Commissie wat de huidige bebouwing is, wat met "*alternatieve aanwending*" wordt bedoeld, waarom die alternatieve aanwending niet mogelijk is en hoe dit van invloed is op de waardebepaling.

- In de rapporten staat vermeld:

  "- dat de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok redelijk tot goed is;"

  De gemeente verneemt graag van de Commissie hoe de Commissie tot dit oordeel komt, welke factoren de Commissie heeft laten meewegen en hoe dit van invloed is op de waardebepaling.

- In de rapporten staat vermeld:

  "- dat rekening is gehouden met een genormeerde opstal en bijbehorend genormeerd onderhoud;"

  De gemeente begrijpt deze zin niet. De gemeente verneemt van de Commissie graag wat "*genormeerd*" is en waarom er in dit geval sprake is van een genormeerde opstal en een genormeerd onderhoud" en hoe dit van invloed is op de waardebepaling

- In de rapporten staat vermeld:

  "- dat rekening is gehouden met een genormeerde verkoopwaarde;"

  De gemeente begrijpt deze zin niet. De gemeente verneemt van de Commissie graag wat "*genormeerde verkoopwaarde*" is, waarom daar in dit geval rekening mee is gehouden, en hoe dit van invloed is op de waardebepaling.

- In de rapporten staat vermeld:

  "- dat een gemiddeld gehanteerde vierkantemeterprijs voor de woonvloeroppervlakte gehanteerd is van afgerond € @@"

  Of soms is vermeld:

  "- dat de normhuurwaarde voor het gehele perceel is gesteld op € @@"

  Hierbij is telkens op de plaats van de @@ een specifieke waarde vermeld. Voor de gemeente is niet duidelijk hoe de Commissie tot deze waarden komt en hoe dit

[redacted]

van invloed is op de waardebepaling en verzoekt de Commissie derhalve om dit nader toe te lichten.

- In de rapporten staat vermeld:
  - dat er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond, en wel in het bijzonder:
    @@;
    @@;
    @@.

  Waarbij op de plaats van @@ steeds enkele andere erfpachtpercelen met verschillende transactiewaarden zijn genoemd. De gemeente verzoekt de Commissie om aan te geven waarom de genoemde panden "goede" referenties waren voor de vergelijking. Tevens verzoekt de gemeente aan de Commissie om aan te geven waarom er waardeverschillen bestaan tussen de referentiepanden en het in het rapport getaxeerde recht en op welke wijze de Commissie rekening heeft gehouden met deze verschillen.

- In de rapporten staat vermeld:

  "- dat daarbij tevens de intuïtieve inzichten van de deskundigen mede bepalend zijn geweest;"

  De gemeente begrijpt dat onderdelen van de rapportage vanwege de specifieke kennis en kunde van de deskundigen mede op intuïtieve inzichten zijn gebaseerd. Het is de gemeente echter niet duidelijk welke onderdelen van de rapporten op intuïtieve inzichten zijn gebaseerd. De gemeente verzoekt de Commissie om een nadere toelichting.

- In een aantal van de rapporten staat vermeld:

  "- dat wegens gebonden omstandigheden t.w. een bebouwd perceel en als gevolg van het in gebruik zijn van de opstal, een depreciatie wordt toegepast van 40%;"

  De gemeente begrijpt deze zin niet en verzoekt de Commissie nader toe te lichten waarom er sprake is van "gebonden" omstandigheden en waarom een depreciatie van 40% wordt toegepast.

- In de rapporten staat vermeld:

  "- dat in verband met de diversiteit aan kavelgroottes binnen het bouwblok een verrekening heeft plaatsgevonden t.o.v. een gemiddeld bebouwd en onbebouwd gedeelte van het perceel."

  Als mede in sommige rapporten:

  "Als norm voor de waardevaststelling zijn als uitgangspunt genomen de appartementsrechten Ten Kadastraal [redacted], [redacted] en [redacted], waarop een correctie is toegepast i.v.m. de woonvloeroppervlakte, ligging binnen het bouwblok en de buitenruimte."

  De gemeente begrijpt beide passages niet en verzoekt de Commissie deze nader toe te lichten.

W.V. o.v.

Pagina 4

- In de rapporten staat vermeld:
  "Voorts bepalen ondergetekenden dat voor dit type objecten de waarde van de grond van het erfpachtperceel als deel van de gehele onroerende zaak wordt vastgesteld op 22,5% van de waarde na toepassing van een depreciatie van 40%"
  Voor de gemeente is niet duidelijk waarom een percentage van 22,5 % wordt gehanteerd. De gemeente verzoekt de commissie om dit percentage nader toe te lichten c.q. te onderbouwen.

- In de rapporten staat vermeld:
  "- dat bij de splitsing in appartementsrechten tevens conversie van de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden (1937) heeft plaatsgevonden naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, hiervan in het bijzonder dat de canon geïndexeerd wordt en de erfpachter een keuzemogelijkheid geboden wordt voor betaling van de canon;"
  De gemeente begrijpt deze passage niet en verwijst voor een verdere toelichting naar de opmerking die over pagina 1 van het rapport is gemaakt. De gemeente verzoekt de Commissie om deze passage nader toe te lichten.

- In de rapporten staat vermeld:
  dat aldus de aanvangscanon per 1 april 2012 door hen wordt vastgesteld als volgt:
  - *bij toepassing van jaarlijkse indexering:*
    3,48 %..... enzovoorts
  - *bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8):*
    3,42 %.... enzovoorts
  - *bij toepassing van een vaste canon voor 25 jaar (art. 9):*
    3,82 %.... enzovoorts

  De Commissie heeft ter onderbouwing van de door de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) vastgestelde en door de Commissie gehanteerde canonpercentages een korte toelichting van de ASRE meegezonden. De meegezonden toelichting is echter voor de gemeente niet duidelijk
  De gemeente vraagt zich tevens af hoe het kan dat de het indexeringspercentage voor een jaarlijks geïndexeerde canon hoger kan zijn dan het indexeringspercentage voor een 10 jaar vaste canon? De gemeente verzoekt de Commissie om dit nader toe te lichten.

Taxatierapporten bouwblok AD 28; per appartementsrecht
Bij bestudering van de concept rapporten is opgevallen dat 9 van de 40 rapporten rekenfouten bevatten. Dit grote aantal rekenfouten baart de gemeente ernstige zorgen. De gemeente verzoekt de Commissie aan te geven hoe het kan dat bijna een kwart van de rapporten een rekenfout bevat. In de navolgende rapporten zijn foute berekeningen aangetroffen:

- Jan Hanzestraat [redacted], berekening van de canon voor 10 jaar vast.

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

- Jan Hanzestraat [redacted], berekening van de canon voor 10 jaar vast.
- Jan Hanzestraat [redacted] berekening waarde na toepassing depreciatie.
- Jan Hanzestraat [redacted], berekening van de canon voor 10 jaar vast.
- Jan Hanzestraat [redacted] berekening van de canon voor 25 jaar vast.
- Ten Katestraat [redacted] berekening van de canon voor 10 jaar vast.
- Ten Katestraat [redacted] berekening van de canon voor 25 jaar vast
- Ten Katestraat [redacted] berekening van de canon voor 25 jaar vast
- Ten Katestraat [redacted], berekening van de canon voor 10 jaar vast

Ik verzoek de Commissie vriendelijk om alle bovenstaande vragen en/of opmerkingen mee te nemen bij het opstellen van de definitieve rapporten voor bouwblok AD 28. Ik ga er van uit dat in de definitieve rapporten zal worden aangegeven welke (relevante) opmerkingen er door de erfpachter en de gemeente zijn gemaakt, als mede hoe deze opmerkingen zijn weerlegd dan wel in het rapport zijn meegewogen.

Een kopie van deze brief zal tevens ter kennisgeving aan de Erfpachtcommissie van de MVA worden verzonden.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen en/of opmerkingen hebben of een nadere toelichting wensen dan kunt u contact opnemen met de behandelaar die in het briefhoofd vermeld staat.

Hoogachtend,

[redacted]

Mevrouw mr. [redacted]
Teamleider Wonen
Bureau Erfpacht

[redacted]

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

DIV

Bolle & Compagnons B.V.
T.a.v. de heer [redacted]
Koningslaan 39
1075 AB AMSTERDAM

Datum	26 juli 2010
Ons Kenmerk	2010010158
Dossiernummer	Bouwblok AD 28
Behandeld door	De heer [redacted]
Doorkiesnummer	020[redacted]
Faxnummer	020-[redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl

Onderwerp reactie op conceptrapporten BB AD 28 (Stadsdeel West) algemeen

Geachte heer [redacted]

Geachte deskundigencommissie,

Op 12 juli 2010 ontving de gemeente Amsterdam uw concept-deskundigenrapporten inzake de canonherziening einde tijdvak van de erfpachtrechten in het Bouwblok AD 28. Het bouwblok wordt gevormd door de Ten Katestraat, de Bellamystraat, het Bellamyplein en de Jan Hanzenstraat. Graag maak ik van deze gelegenheid gebruik om eerst enkele algemene opmerkingen te plaatsen alvorens in de bijgesloten brief in te gaan op de inhoud van de rapporten.

De gemeente Amsterdam is van mening dat de gemeente en de erfpachter door de deskundigen in de canonherzienigsprocedure gelijk dienen te worden behandeld. De gemeente en de erfpachters(s) zullen dan ook tegelijkertijd en even vaak in de gelegenheid moeten worden gesteld om op- en aanmerkingen op het conceptrapport te kunnen maken. De gemeente zal dan ook niet reageren op ontwerp-conceptrapporten die slechts ter beoordeling aan de gemeente worden toegezonden en niet tevens gelijktijdig aan de erfpachter.

De gemeente Amsterdam meent voorts dat de deskundigen in de canonherzieningsprocedure op basis van hun eigen expertise en ervaring, en in volledige onafhankelijkheid tot een rapportage moeten komen. Bij het opstellen van de rapportage dienen zij dan ook niet te worden geïnstrueerd door een van de betrokken partijen. Wel is de gemeente van oordeel dat het wenselijk is dat aan de erfpachter en de grondeigenaar een conceptrapportage ter becommentariëring wordt toegezonden, alvorens de definitieve rapportage verschijnt. Indien de erfpachter en/of de grondeigenaar zich daarna alsnog niet kunnen verenigen met de door de deskundigen uitgebrachte definitieve rapportage, dan bestaat de mogelijkheid om het rapport ter toetsing aan de rechter voor te leggen.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

In het verleden is het meerdere malen voorgekomen dat erfpachters de door de deskundigen opgestelde rapportage aan de rechter ter toetsing hebben voorgelegd. Dit heeft geleid tot diverse rechterlijke uitspraken[1]. De door uw commissie opgestelde taxatierapporten inzake Bouwblok AD 28 dienen naar het oordeel van de gemeente in ieder geval aan de door de rechter in deze vonnissen gestelde eisen te voldoen.

Mede naar aanleiding van de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 25 maart 2003 (NLVE) en de vernietiging van de daarin door de rechter beoordeelde rapporten, heeft de gemeente besloten de deskundigenrapportages kritischer te gaan beoordelen. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente een groot aantal vragen en/of opmerkingen heeft op de conceptrapporten van Bouwblok AD 28. De gemeente is overigens voornemens om in het vervolg alle deskundigenrapportages in het kader van de canonherziening einde tijdvak op eenzelfde kritische wijze te beoordelen. Een kopie van deze brief alsmede de brief met het commentaar op de rapporten inzake Bouwblok AD 28 zal derhalve tevens ter kennisgeving aan de Erfpachtcommissie van de MVA worden verzonden.

De gemeente heeft begrip voor het feit dat uw Commissie, maar ook andere deskundigen die optreden in het kader van canonherzieningsprocedures, enige tijd nodig hebben om de door de rechters in hun vonnissen gegeven richtlijnen te verwerken in hun rapportages. De gemeente verwacht dat uw inspanningen, als mede de kritische blik van zowel de erfpachters als de gemeente kunnen en zullen leiden tot verdere verbetering van uw deskundigenrapportages.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen en/of opmerkingen hebben of een nadere toelichting wensen dan kunt u contact opnemen met de behandelaar die in het briefhoofd vermeld staat.

Hoogachtend,

[redacted]

Mevrouw mr. [redacted]
Teamleider Wonen
Bureau Erfpacht

[1] Zie o.a. doch niet uitsluitend: Rechtbank Amsterdam 3 mei 2000 (Honnebier), LJN: AA5674; en Rechtbank Amsterdam 25 maart 2003 (NLVE), LJN: BI2715.

003

DIV

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Deskundigencommissie erfpachtrechten
Bouwblok QH03 te Amsterdam
p/a Hoekstra & Van Eck B.V.
t.a.v. de heer [redacted]
Johan van Hasseltweg 118-I
1022 WZ AMSTERDAM

Datum	28 juli 2010
Ons Kenmerk	2010010165
Dossiernummer	E 2156/1
Behandeld door	De heer [redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
Faxnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Onderwerp	Beoordeling concept taxatierapport [redacted] (bouwblok QH03, dossier nummer E 2156/1) te Amsterdam.

Geachte deskundigencommissie,

Op 20 juli 2010 ontving de gemeente per e-mail uw concept-deskundigenrapport inzake de canonherziening einde tijdvak van het erfpachtrecht [redacted] en [redacted] kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AL, nummer [redacted] groot 172 m², gelegen in het bouwblok QH03 te Amsterdam. Het bouwblok wordt gevormd door de Leeuwarderweg, Nieuwendammerdijk en Waddenweg. De gemeente heeft na bestudering van het conceptrapport de volgende vragen aan uw commissie (hierna: "**Commissie**").

Hieronder wordt per pagina de bevindingen van de gemeente aangegeven.

Pagina 1

- onder 2 staat *"het Dagelijks Bestuur van de het stadsdeel Amsterdam Noord".*
  De gemeente verzoekt de Commissie deze schrijffout te herstellen.

- onder 3 staat ..."*overeenkomstig artikel 26 lid 2 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen."*
  Artikel 26 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 heeft geen betrekking op het aanwijzen van deskundigen. De gemeente verzoekt de Commissie naar het juiste artikel te verwijzen.

Pagina 2

- onder erfpachter staat *"waarbij hem tevens informatie is gevraagd over de exploitatie van het perceel".*

Aangezien mevrouw [redacted] de erfpachter is, dient volgens de gemeente hier te staan "waarbij haar tevens informatie is gevraagd over de exploitatie van het perceel".

- In het rapport staat *"Van de erfpachter is informatie over de exploitatie ontvangen".* De gemeente verneemt graag van de Commissie welke informatie is ontvangen van de erfpachter en op welke wijze de verkregen informatie van invloed is geweest op de rapportage.

- In het rapport staat vermeld:
  "de geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens opgave van het stadsdeel: een winkelruimte met twee afzonderlijke bovenwoningen "
  en
  "dat het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel en zij beoordelen het perceel als een object voor duurzame belegging"
  en
  "dat ter bepaling van de grondwaarde is rekening gehouden met het huidig bebouwd grondoppervlak en het gebruik."
  De gemeente is van mening dat in beginsel de bestemming en het gebruik zoals toegestaan volgens de meest recente notariële akte (meestal de uitgifte of de horizontale of verticale splitsing) doorslaggevend zouden moeten zijn bij de bepaling van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon (pachtsom).
  De gemeente verzoekt de Commissie aan te geven of ze heeft gecontroleerd wat als bestemming en gebruik in de meest recente notariële akte is opgenomen en of dit in de akte opgenomen gebruik door de Commissie als uitgangspunt is genomen bij de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon (pachtsom). Indien een andere bestemming dan opgenomen in de akte als uitgangspunt voor de waardering is gebruikt verzoekt de gemeente de Commissie om dit nader toe te lichten.
  Tevens verzoekt de gemeente de Commissie om aan te geven in geval het feitelijke gebruik van het perceel niet overeen kwam met het in de akte toegestane gebruik.

- In het rapport staat vermeld: *De vaststelling van de pachtsom wordt gebaseerd op de waarde van het erfpachtperceel, welke waarde wordt bepaald uit vergelijking met transacties van percelen op erfpachtgrond, de kwalitatieve beoordeling van het bouwblok en de al of niet gewijzigde omstandigheden in bestemming en gebruik van het onderhavige perceel t.o.v. de situatie bij eerste uitgifte of tussentijdse herziening van het recht.*
  De gemeente verzoekt de Commissie om aan te geven met welke transacties vergelijking heeft plaatsgevonden en waarom deze transacties geschikt waren voor de vergelijking.

- In het rapport staat vermeld: *"Bij de bepaling van de waarde is rekening gehouden met het toegestane gebruik en het feitelijke gebruik."*
  De gemeente verzoekt de Commissie aan te geven hoe het toegestane gebruik en het feitelijk gebruik van invloed zijn geweest op de waarde.

- In het rapport staat vermeld *"dat het perceel op daarvoor redelijke stand is gelegen"*.

[redacted]

De gemeente verneemt graag van de Commissie hoe de Commissie tot dit oordeel komt, welke factoren de Commissie heeft laten meewegen en hoe dit van invloed is op de waardebepaling.

- In het rapport staat vermeld: *De deskundigen hebben, ter objectivering van de bebouwing, geen rekening gehouden met de huidige staat van de opstallen bij de bepaling van de grondwaarde. Wel zijn de deskundigen uitgegaan van het huidige bouwvolume. Voor de woning is de huur gerelateerd en beoordeeld aan de hand van het puntenstelsel. Zie bijlage. Voor de winkel is rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheid overeenkomstig de aangegeven bestemming met een voor dit gebied genormaliseerde huur voor een dergelijke bestemming. Blijkens onderzoek ter plaatse door de deskundigen is gebleken dat het huurwaarde niveau van de belendende winkels varieert tussen de € 110,00 en € 175,00 per m2.*
  De gemeente verzoekt de Commissie dit nader toe te lichten.

Pagina 3

- In het rapport staat vermeld dat *"voor de begane grond en kelder stellen de deskundigen, uitgaande van een genormeerde bruto jaarhuur, de huurwaarde voor de winkel op"....*
  Voor de gemeente is niet duidelijk hoe de Commissie tot deze waarden komt en hoe dit van invloed is op de waardebepaling en verzoekt de Commissie derhalve om dit nader toe te lichten. Tevens verzoekt de gemeente de Commissie om aan te geven wat met de term "genormeerd" wordt bedoeld.

- In het rapport staat vermeld: *"Per woning wordt uitgegaan van een maximaal redelijke jaarhuur van € 7.920,00"*
  De gemeente verzoekt de Commissie om nader toe te lichten waarom van het genoemde bedrag wordt uitgegaan en waarom dat bedrag "maximaal redelijk" is.

- In het rapport staat vermeld: *"Ten behoeve van de waardering wordt de bruto jaarhuur van de winkel gekapitaliseerd met een factor 11,5 en voor de woning op factor 14. (zie berekening)"*
  De gemeente verzoekt de Commissie om aan te geven waar deze kapitalisatiefactoren op zijn gebaseerd.

- In het rapport staat *"Voorts bepalen ondergetekenden dat voor dit type objecten de waarde van het erfpachtrecht als deel van de gehele onroerende zaak wordt vastgesteld op 22 % ".*
  Voor de gemeente is niet duidelijk waarom een percentage van 22 % wordt gehanteerd. De gemeente verzoekt de commissie om dit percentage nader toe te lichten c.q. te onderbouwen.

Pagine 4

- In het rapport staat vermeld:
  "bij toepassing van een vaste canon voor 50 jaar 3,82 % etc."
  "bij toepassing van jaarlijkse indexering 3,48 % etc."

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

"bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar 3,42 % etc."
"bij toepassing van een vaste canon voor 25 jaar 3,82 % etc."
De gemeente vraagt zich af waarom door de commissie deze canonpercentages worden gehanteerd, en verzoekt om dit nader toe te lichten. De gemeente vraagt zich tevens af hoe het kan dat het indexeringspercentage voor een jaarlijks geïndexeerde canon hoger kan zijn dan het indexeringspercentage voor een 10 jaar vaste canon. De gemeente verzoekt de Commissie om dit nader toe te lichten.

Ik verzoek de Commissie vriendelijk om alle bovenstaande vragen en/of opmerkingen mee te nemen bij het opstellen van het definitieve rapport. Ik ga er van uit dat in het definitieve rapport zal worden aangegeven welke (relevante) opmerkingen er door de erfpachter en de gemeente zijn gemaakt, als mede hoe deze opmerkingen zijn weerlegd dan wel in het rapport zijn meegewogen.

Een kopie van deze brief zal tevens ter kennisgeving aan de Erfpachtcommissie van de MVA worden verzonden.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen en/of opmerkingen hebben of een nadere toelichting wensen dan kunt u contact opnemen met de behandelaar die in het briefhoofd vermeld staat.

Hoogachtend

[redacted]

Mw. mr. [redacted]
Teamleider Wonen
Bureau Erfpacht

[redacted]

004

DIV

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Deskundigencommissie erfpachtrechten
Bouwblok QH03 te Amsterdam
p/a Hoekstra & Van Eck B.V.
t.a.v. de heer [redacted]
Johan van Hasseltweg 118-I
1022 WZ AMSTERDAM

Datum	28 juli 2010
Ons Kenmerk	2010010166
Dossiernummer	E 2156/1
Behandeld door	De heer [redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
Faxnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Onderwerp	Reactie concept taxatierapport Algemeen [redacted] (bouwblok QH03, dossier nummer E 2156/1) te Amsterdam.

Geachte deskundigencommissie,

Op 20 juli 2010 ontving de gemeente Amsterdam uw concept-deskundigenrapport inzake de canonherziening einde tijdvak van het erfpachtrecht in het Bouwblok QH03. Het bouwblok wordt gevormd door de Leeuwarderweg, Nieuwendammerdijk en Waddenweg. Graag maak ik van deze gelegenheid gebruik om eerst enkele algemene opmerkingen te plaatsen alvorens in de bijgesloten brief in te gaan op de inhoud van het rapport.

De gemeente Amsterdam is van mening dat de gemeente en de erfpachter door de deskundigen in de canonherzienigsprocedure gelijk dienen te worden behandeld. De gemeente en de erfpachters(s) zullen dan ook tegelijkertijd en even vaak in de gelegenheid moeten worden gesteld om op- en aanmerkingen op het conceptrapport te kunnen maken. Ik ga er derhalve van uit dat een gelijkluidend concept-rapport tevens aan de erfpachter van het voormelde erfpachtrecht is toegezonden.

De gemeente Amsterdam meent voorts dat de deskundigen in de canonherzieningsprocedure op basis van hun eigen expertise en ervaring, en in volledige onafhankelijkheid tot een rapportage moeten komen. Bij het opstellen van de rapportage dienen zij dan ook niet te worden geïnstrueerd door een van de betrokken partijen. Wel is de gemeente van oordeel dat het wenselijk is dat aan de erfpachter en de grondeigenaar een conceptrapportage ter becommentariëring wordt toegezonden, alvorens de definitieve rapportage verschijnt. Indien de erfpachter en/of de grondeigenaar zich daarna alsnog niet kunnen verenigen met de door de deskundigen uitgebrachte definitieve rapportage, dan bestaat de mogelijkheid om het rapport ter toetsing aan de rechter voor te leggen.

In het verleden is het meerdere malen voorgekomen dat erfpachters de door de deskundigen opgestelde rapportage aan de rechter ter toetsing hebben voorgelegd. Dit heeft ge-

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

leid tot diverse rechterlijke uitspraken[1]. De door uw commissie opgestelde taxatierapport inzake Bouwblok QH03 dient naar het oordeel van de gemeente in ieder geval aan de door de rechter in deze vonnissen gestelde eisen te voldoen.

Mede naar aanleiding van de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 25 maart 2003 (NLVE) en de vernietiging van de daarin door de rechter beoordeelde rapporten, heeft de gemeente besloten de deskundigenrapportages kritischer te gaan beoordelen. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente een groot aantal vragen en/of opmerkingen heeft op het conceptrapport van Bouwblok QH03. De gemeente is overigens voornemens om in het vervolg alle deskundigenrapportages in het kader van de canonherziening einde tijdvak op eenzelfde kritische wijze te beoordelen. Een kopie van deze brief alsmede de brief met het commentaar op het rapport inzake Bouwblok QH03 zal derhalve tevens ter kennisgeving aan de Erfpachtcommissie van de MVA worden verzonden.

De gemeente heeft begrip voor het feit dat uw Commissie, maar ook andere deskundigen die optreden in het kader van canonherzieningsprocedures, enige tijd nodig hebben om de door de rechters in hun vonnissen gegeven richtlijnen te verwerken in hun rapportages. De gemeente verwacht dat uw inspanningen, als mede de kritische blik van zowel de erfpachters als de gemeente kunnen en zullen leiden tot verdere verbetering van uw deskundigenrapportages.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen en/of opmerkingen hebben of een nadere toelichting wensen dan kunt u contact opnemen met de behandelaar die in het briefhoofd vermeld staat.

Hoogachtend,

[redacted]

Mw. mr. [redacted]
Teamleider Wonen
Bureau Erfpacht

[redacted]

[1] Zie o.a. doch niet uitsluitend: Rechtbank Amsterdam 3 mei 2000 (Honnebier), LJN: AA5674; en Rechtbank Amsterdam 25 maart 2003 (NLVE), LJN: BI2715.

005

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Makelaars Vereniging Amsterdam
t.a.v. Erfpachtcommissie
Frans van Mierisstraat 59
1071 RL AMSTERDAM

Datum	29 juli 2010
Ons Kenmerk	2010010335
Dossiernummer	Bouwblok AD 28 en QH 03
Behandeld door	De heer [redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
Faxnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	Brief nummer 2010010157, 2010010158, 2010010165, 2010010166 en 3 concept taxatierapporten
Onderwerp	Reactie op concept taxatierapporten bouwblok AD 28 en QH 03 te Amsterdam.

Geachte erfpachtcommissie,

Eind juli 2010 ontving de gemeente Amsterdam een aantal concept-deskundigenrapporten inzake de canonherziening einde tijdvak van de erfpachtrechten in het Bouwblok AD 28 alsmede een concept taxatierapport inzake Bouwblok QH 03. De gemeente heeft deze conceptrapporten beoordeeld en haar op- en aanmerkingen aan de betreffende deskundigencommissies gezonden. Een kopie van de rapporten alsmede de aan de deskundigencommissies gezonden op- en aanmerkingen treft u bijgaand ter informatie aan.

De gemeente Amsterdam is van mening dat de gemeente en de erfpachter door de deskundigen in de canonherzienigsprocedure gelijk dienen te worden behandeld. De gemeente en de erfpachter(s) zullen dan ook tegelijkertijd en even vaak in de gelegenheid moeten worden gesteld om op- en aanmerkingen op het conceptrapport te kunnen maken. In het geval van Bouwblok AD 28 werd echter eerst een ontwerp-conceptrapport ter beoordeling aan de gemeente gezonden, terwijl niet tegelijkertijd een kopie aan de erfpachters werd gezonden. De gemeente heeft ook aan de desbetreffende deskundigencommissie meegedeeld dat ze niet zal reageren op ontwerp-conceptrapporten die slechts ter beoordeling aan de gemeente worden toegezonden en niet tevens gelijktijdig aan de erfpachter.

De gemeente Amsterdam meent voorts dat de deskundigen in de canonherzieningsprocedure op basis van hun eigen expertise en ervaring, en in volledige onafhankelijkheid tot een rapportage moeten komen. Bij het opstellen van de rapportage dienen zij dan ook niet te worden geïnstrueerd door een van de betrokken partijen. Wel is de gemeente van oordeel dat het wenselijk is dat aan de erfpachter en de grondeigenaar een conceptrapporta-

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

ge ter becommentariëring wordt toegezonden, alvorens de definitieve rapportage verschijnt. Indien de erfpachter en/of de grondeigenaar zich daarna alsnog niet kunnen verenigen met de door de deskundigen uitgebrachte definitieve rapportage, dan bestaat de mogelijkheid om het rapport ter toetsing aan de rechter voor te leggen.

In het verleden is het meerdere malen voorgekomen dat erfpachters de door de deskundigen opgestelde rapportage aan de rechter ter toetsing hebben voorgelegd. Dit heeft geleid tot diverse rechterlijke uitspraken[1]. Ook de door de commissies opgestelde taxatierapporten inzake Bouwblok AD 28 en QH 03 dienen naar het oordeel van de gemeente in ieder geval aan de door de rechter in deze vonnissen gestelde eisen te voldoen.

Mede naar aanleiding van de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 25 maart 2003 (NLVE) en de vernietiging van de daarin door de rechter beoordeelde rapporten, heeft de gemeente besloten de deskundigenrapportages kritischer te gaan beoordelen. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente een groot aantal vragen en/of opmerkingen heeft op de conceptrapporten van de Bouwblokken QH 03 en AD 28. De gemeente is overigens voornemens om in het vervolg alle deskundigenrapportages in het kader van de canonherziening einde tijdvak op eenzelfde kritische wijze te beoordelen.

De gemeente heeft begrip voor het feit dat deskundigencommissies die optreden in het kader van canonherzieningsprocedures, enige tijd nodig hebben om de door de rechters in hun vonnissen gegeven richtlijnen te verwerken in hun rapportages. Ook de Erfpachtcommissie van de MVA kan hier naar het oordeel van de gemeente een voorname rol in spelen. Derhalve is de gemeente voornemens om de komende periode ook uw commissie steeds een kopie te zenden van de commentaren op de aan de gemeente voorgelegde rapporten. De gemeente verwacht dat de inspanningen van de betrokken deskundigen en de Erfpachtcommissie van de MVA, als mede de kritische blik van zowel de erfpachters als de gemeente kunnen en zullen leiden tot verdere verbetering van de deskundigenrapportages in het kader van de canonherziening einde tijdvak.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen en/of opmerkingen hebben of een nadere toelichting wensen dan kunt u contact opnemen met de behandelaar die in het briefhoofd vermeld staat.

Hoogachtend,

[redacted]

Mw. mr. H.C. Doppenberg
Teamleider Wonen
Bureau Erfpacht [redacted]

[1] Zie o.a. doch niet uitsluitend: Rechtbank Amsterdam 3 mei 2000 (Honnebier), LJN: AA5674; en Rechtbank Amsterdam 25 maart 2003 (NLVE), LJN: BI2715.

CONCEPT

De ondergetekenden:

1. [redacted] makelaar/register-taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen aangewezen door de erfpachter van het onderhavige perceel en aldus benoemd;

2. [redacted] makelaar/register-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/register-taxateur o.g. te Badhoevedorp, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen,

berichten hieronder

- ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 2000 van de gemeente Amsterdam.

- ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) die ingaande 1 april 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 AD 28, gevormd door de Ten Katestraat, de Bellamystraat, het Bellamyplein en de Jan Hanzenstraat, plaatselijk bekend als;

  Ten Katestraat [redacted] te Amsterdam

  kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie T, nummer [redacted], ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummer [redacted]

Het erfpachtrecht

De grond werd bij de stichting van dit bouwblok, waarvan dit perceel deel uitmaakt, per 1 april 1937 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, waarbij van toepassing werden verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937.

[redacted]

Na splitsing in appartementsrechten (akte verleden op 3 februari 2009 ten overstaan van notaris Mr. [redacted] kandidaat notaris als plaatsvervanger van Mr. [redacted] notaris te Amsterdam) zijn van toepassing verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 en werd de canon vastgesteld op € 17,83 per jaar, geldende voor de rest van de duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 31 maart 2012.

Op grond van de Algemene Bepalingen 2000 heeft het voormalig stadsdeel Oud-West de erfpachter(s) in februari 2008 een keuze voorstel gedaan m.b.t. de canonbetaling, te weten:

a. een jaarlijkse canon aanpassing.
b. een vaste canon van 10 jaar.
c. een vaste canon van 25 jaar.
d. vooruitbetaling van de canon (afkoop) voor het nieuwe tijdvak.

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van de Gemeente: Mevrouw [redacted] Ten Katestraat [redacted] Amsterdam, is bij schrijven d.d. 18 mei 2010 door ondergetekende [redacted] Bolle en Compagnons B.V. te Amsterdam, in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij hem tevens informatie is gevraagd over de exploitatie van het perceel.

Aan erfpachter is medegedeeld dat de opname van het bouwblok zal plaatsvinden op 16 juni 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(s) is geen informatie over de exploitatie van het perceel verkregen; erfpachter was bij de opname niet aanwezig.

De waarde van het erfpachtperceel

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 16 juni 2010.

De geoorloofde bestemming volgens de erfpachtovereenkomst is krachtens opgave van het stadsdeel: (koop)woning.

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

Zodat de waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal in het kader van bouwbloksgewijze canonherziening moet worden gesteld op € 149.000,--

[redacted]

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling;

- dat het perceel op redelijke tot goede stand is gelegen;
- dat het perceel bebouwd is met de huidige opstallen t.b.v. de hiervoor aangegeven geoorloofde bestemming;
- dat i.v.m. de huidige bebouwing sprake is van gebonden omstandigheden;
- dat het perceel grond niet een maagdelijk terrein betreft (zogenaamde "beklijfde grond");
- dat het perceel i.v.m. de huidige bebouwing niet gebruikt kan worden voor een "alternatieve aanwending";
- dat de opstal niet afwijkt van het oorspronkelijke bouwplan ten tijde van de uitgifte;
- dat de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok redelijk tot goed is;
- dat rekening is gehouden met een genormeerde opstal en bijbehorend genormeerd onderhoud;
- dat rekening is gehouden met een genormeerde verkoopwaarde;
- dat het onderhavige appartement volgens de splitsingstekening/akte d.d. 3 februari 2009, verleden ten overstaan van Mr. [redacted] kandidaat notaris als plaatsvervanger van Mr. [redacted] notaris te Amsterdam, een bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) kent van 58 m2;
- dat door deskundigen gerekend is met een brutovloeroppervlakte van afgrond 58 m2;
- dat een gemiddeld gehanteerde vierkantemeterprijs voor de woonvloeroppervlakte gehanteerd is van afgerond € 2.565,--;
- dat het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel;
- dat het perceel beoordeeld dient te worden als koopwoning;
- dat er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond, en wel in het bijzonder:

adres	transactieprijs	transactiedatum
Ten Katestraat [redacted]	€ 199.000,--	1 november 2005
Ten Katestraat [redacted]	€ 199.000,--	28 oktober 2007
Jan Hanzenstraat [redacted]	€ 205.000,--	8 augustus 2008
Ten Katestraat [redacted]	€ 193.000,--	25 maart 2009
Ten Katestraat [redacted]	€ 185.000,--	1 april 2010

- dat daarbij tevens de intuïtieve inzichten van de deskundigen mede bepalend zijn geweest;
- dat wegens gebonden omstandigheden t.w. een bebouwd perceel en als gevolg van het in gebruik zijn van de opstal, een depreciatie wordt toegepast van 40%;
- dat in verband met de diversiteit aan kavelgroottes binnen het bouwblok een verrekening heeft plaatsgevonden t.o.v. een gemiddeld bebouwd en onbebouwd gedeelte van het perceel. Als norm voor de waardevaststelling zijn als uitgangspunt genomen de appartementsrechten Ten Katestraat [redacted] en [redacted] waarop een correctie is toegepast i.v.m. de woonvloeroppervlakte, ligging binnen het bouwblok en de buitenruimte.

[redacted]

Voorts bepalen ondergetekenden dat voor dit type objecten de waarde van de grond van het erfpachtperceel als deel van de gehele onroerende zaak wordt vastgesteld op 22,5% van de waarde na toepassing van een depreciatie van 40%, zijnde:

22,5% van € 89.400,-- is € 20.115,--- (zegge: twintigduizendéénhonderdvijftien euro).

De pachtsom/erfpachtcanon

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

- dat bij de splitsing in appartementsrechten tevens conversie van de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden (1937) heeft plaatsgevonden naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, hiervan in het bijzonder dat de canon geïndexeerd wordt en de erfpachter een keuzemogelijkheid geboden wordt voor betaling van de canon;

- dat zij zich te dezer zake conformeren aan de berekende percentages door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het tweede kwartaal 2010;

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

bij toepassing van jaarlijkse indexering:	
3,48 % van € 20.115,--	€ 700,--
bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8):	
3,42 % van € 20.115,--	€ 687,93
bij toepassing van een vaste canon voor 25 jaar (art. 9):	
3,82 % van € 20.115,--	€ 768,39

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

Amsterdam,

[redacted] [redacted] [redacted]

[redacted]