F 1803/55

TAXATIECOMMISSIE
Erfpachtcanon Amsterdam

bouwblok: KL 04 / Oud Zuid
perceel : Apollolaan 83 - I

De ondergetekenden:

1. P.A. Stefels, makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen aangewezen door de erfpachters van het voor canonherziening in aanmerking komende erfpachtrecht in het onderhavige bouwblok en aldus benoemd;

2. S.J. Siegersma, makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam.

3. P.J. van den Brink, makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 33, lid 3 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 januari 2013 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 Beethovenstraat, de Apollolaan, de Bachstraat en de Corellistraat;

kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Z nummer 2454-A2;

plaatselijk bekend als **Apollolaan 83 - I 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 1937.

De aanvangscanon werd bij de splitsing in appartementsrechten/conversie erfpacht d.d. 1 juli 2001 nader vastgesteld op € 64,44 per jaar, geldende voor de resterende duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 31 december 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 en de herziening van de pachtsom (canon) per 1 januari 2013 vindt nu plaats overeenkomstig artikel 12 van deze Algemene Bepalingen 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 januari 2010 t/m 31 december 2010, hierna te noemen de referentieperiode.

De erfpachter

Volgens het Kadaster behoort het object toe aan: [illegible] en is door ondergetekende S.J. Siegersma/KRK makelaars, middels brief van 21 juni 2011 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 4 juli 2011 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 informatie over de exploitatie van het perceel verkregen.
Erfpachter was niet bij de opname aanwezig.

Hoor en wederhoor

Een concept van dit rapport is op 13 oktober 2011 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden voor 28 oktober 2011 bij het secretariaat te melden. Van de erfpachter is niets vernomen

De waarde van het erfpachtperceel:

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 4 juli 2011.

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens opgave van het stadsdeel:
een kantoorruimte van 124 m^2, gelegen op de 1e verdieping.

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.

De waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal in het kader van de bouwbloksgewijze canonherziening en de continuïteit van het erfpachtrecht wordt gesteld op € 297.500,- op basis van de normhuurwaarde en de kapitalisatiemethode.

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling dat:

- het perceel voor dit stadsdeel op 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 niet afwijkt van het oorspronkelijk bouwplan ten tijde van de uitgifte;
- de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok redelijk tot goed is;
- rekening is gehouden met een genormeerde opstal en bijbehorend genormeerd onderhoud;
- rekening is gehouden met een genormeerde huurwaarde;
- het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel;

- er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond;
- het perceel beoordeelt dient te worden als duurzame belegging;
- de normhuurwaarde voor het perceel gesteld is op € 24.800,- per jaar gebaseerd op een normhuurwaarde van € 200,- per m^2 per jaar;
- in verband met de diversiteit aan kavelgrootte binnen het bouwblok een verrekening plaatsvindt ten opzichte van een gemiddeld bebouwd en onbebouwd gedeelte van het perceel als hiervan sprake is;
- daarbij tevens de kennis en ervaring van de deskundigen mede bepalend zijn geweest.

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 € 71.500,-- (eenenzeventigduizend en vijfhonderd euro) op basis van het door deskundigen vastgesteld grondaandeel van 24 %.

De pachtsom/erfpachtcanon

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

- dat behoudens de herziene pachtsom tevens 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 een keuzemogelijkheid geboden wordt voor betaling van de canon;

- dat zij voor wat betreft de canonpercentages zich conformeren aan de berekende kwartaalpercentages door de stichting SBV, Amsterdam School of Real Estate, in samenwerking met de Makelaarsvereniging Amsterdam, geldende voor de referentieperiode bestaande uit het gemiddelde van de 4 kwartaalpercentages in deze referentieperiode.

- dat aldus de aanvangscanon per 1 januari 2013 door hen wordt vastgesteld als volgt:

bij toepassing **van jaarlijkse indexering** (art. 7):
3,12 % van **€ 71.500,--** is ..... **€ 2.230,80**
==========

bij toepassing van een vaste canon voor **10 jaar** (art. 8):
3,15 % van € 71.500,-- is ..... **€ 2.252,25**
==========

bij toepassing van een vaste canon voor **25 jaar** (art. 9):
3,43 % van € 71.500,-- is .....
€ 2.452,45
==========

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

Amsterdam, 2 november 2011.

P.A. Stefels S.J. Siegersma P.J. van den Brink

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.

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.

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

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

Kantoorruimte



Verhuurd

Beethovenstraat 53 -I
1077 HN AMSTERDAM

Huurprijs: € 21.000,00 per jaar
Huurprijs: € 1.750,00 per maand
Huurprijs: € 280,00 m² per jaar
Transactieprijs: € 21.000 per jaar

Vloeroppervlakte	75 m²
Aantal bouwlagen	1
Bouwperiode	1906-1930

Kantoorruimte



Verhuurd

Stadionweg 82 .
1077 SP AMSTERDAM

Huurprijs: € 2.950,00 per maand
Huurprijs: € 35.400,00 per jaar
Huurprijs: € 361,22 m² per jaar
Transactieprijs: € 2.950 per maand

Vloeroppervlakte	98 m²
Aantal bouwlagen	1

Kantoorruimte



Verhuurd

Minervaplein 25
1077 TJ AMSTERDAM

Huurprijs: € 89.000,00 per jaar
Huurprijs: € 7.416,67 per maand
Huurprijs: € 293,73 m² per jaar
Transactieprijs: € 85.000 per jaar

Vloeroppervlakte	303 m²
Aantal bouwlagen	2
Bouwperiode	1931-1944