2011 - 6569

Bolle en Compagnons bv

Directie
[redacted]

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

Amsterdam, 18 april 2011

Betreft: Canonherziening Meeuwenlaan [redacted], Amsterdam
Uw kenmerk: 2010015703
Dossiernr.: E830/3

Geachte mevrouw [redacted]

Ingesloten zenden wij in duplo het taxatierapport met betrekking tot herziening van de erfpachtcanon van bovenvermeld object. De deskundige van de erfpachter zal voor verzending aan de erfpachter zorgen.

Overeenkomstig het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden ontvangt u onze declaratie voor uw aandeel in de taxatiekosten.

Genoemde kosten zijn toegelicht in ons schrijven d.d. 22 december 2010.

Wij verzoeken u voor betaling van genoemd bedrag binnen 14 dagen zorg te dragen op één onzer rekeningnummers.

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-compagnon

Bankrelatie:
Rabobank 35.18.14.736
ABN·AMRO 41.11.01.293
Postbank 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.*

origineel factuur reeds naar Fa!

Bolle en Compagnons bv

Directie
Jan Coevert

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf Afd. Erfpacht
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

20 APR 2011

Amsterdam, 18 april 2011

DECLARATIENUMMER: 2011022

Ter zake van:

Deskundigencommissie erfpachtcanon Amsterdam, Meeuwenlaan [redacted] te Amsterdam.

Declaratie voor salaris en kosten inzake vaststelling door drie deskundigen van de nieuwe erfpachtcanon.
Opnamedatum 16 februari 2011.

Totale kosten 3 deskundigen: [redacted],- (3 x [redacted]

Uw aandeel (50%) € [redacted]
B.T.W. 19% € [redacted]
---------- [redacted]
€ [redacted]
==========

Gaarne laatstgenoemd bedrag binnen 14 dagen bij te schrijven op één onzer rekeningnummers.

Bolle en Compagnons bv
Koningslaan 39
1075 AB Amsterdam

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

Bankrelatie:
Rabobank 35.18.14.736
ABN-AMRO 41.11.01.293
Postbank 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.*

De ondergetekenden:

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

2. [redacted] makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad;

3. [redacted] makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen,

berichten hieronder

- ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966 van de gemeente Amsterdam,

ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) die ingaande 1 oktober 2012 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam voor het

voortdurend recht van erfpacht op het appartementsrecht te Amsterdam rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend

Meeuwenlaan [redacted]
1021 JN Amsterdam

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer [redacted] (grondperceel: Amsterdam, sectie K, nummer [redacted]

<u>Het erfpachtrecht</u>

De grond werd bij notariële akte d.d. 22 september 1923 verleden ten overstaan van [redacted], destijds notaris te Amsterdam, door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven.

Bij akte d.d. 28 september 1964 is ten overstaan van mr. [redacted], destijds notaris te Amsterdam het erfpachtrecht verlengd. Bij akte d.d. 11 april 1967 voor genoemde notaris De Wijs verleden is het onderhavige erfpachtrecht gesplitst in twee afzonderlijke erfpachtrechten op de kadastrale nummers [redacted] en [redacted] Met ingang van 1 april 1992 is het tijdelijk recht van erfpacht voor industriële doeleinden 1937 omgezet in een voortdurend recht van erfpacht AB 1966 bij akte verleden voor mr. A.L.M. Schulte, notaris te Amsterdam. Bij akte van splitsing d.d. 20 februari 1996 t.o.v. laatstgenoemde notaris is het appartementsrecht ontstaan.

[redacted]

De herziening van de pachtsom (canon) per 1 oktober 2012, overeenkomstig artikel 6 van deze Algemene Bepalingen, is gebaseerd op de staat en omstandigheden in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus het jaar 1 oktober 2010 – 30 september 2011.
De huidige canon bedraagt € 823,05 per jaar, eindigende 30 september 2012.

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van de gemeente, BPF Onroerend Goed Lease en Financiering BV, Storkstraat 8, 3833 LB Leusden, is door [redacted] (deskundige 1) in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij tevens informatie is gevraagd over de exploitatie van het perceel.

Door deskundige 1 is aan erfpachter medegedeeld dat de taxatie zal plaatsvinden op 16 februari 2011 en, zo enig tijdstip hem op die dag niet paste doch hij wel persoonlijk bij de taxatie aanwezig wilde zijn, hiervan kennis te geven ter regeling van een ander tijdstip van taxatie.

Van de erfpachter is informatie over de exploitatie van het perceel verkregen. Erfpachter was niet bij de taxatie aanwezig, doch vertegenwoordigd door de bedrijfsleider van de huurder. Erfpachter exploiteert het appartementsrecht (bedrijfsmatig) als beleggingsobject/lease.

De erfverpachter

De erfverpachter (gemeente Amsterdam) heeft als reactie op de op 25 januari 2011 verzonden uitnodiging daartoe per email d.d. 27 januari 2011 laten weten niet bij de taxatie aanwezig te zullen zijn.

De waarde van het erfpachtperceel

De taxatie van het perceel heeft plaatsgevonden op 16 februari 2011.

Bij uitgifte is bepaald dat de bestemming is ''industriële doeleinden waarbij gevestigd moet worden een fabriek voor metaalbewerking, waarop geen andere woningen mogen worden gebouwd.''

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik van het erfpachtrecht **niet** overeenkomt met de bij uitgifte toegestane (privaatrechtelijke) bestemming van het erfpachtrecht. Het erfpachtrecht (appartementsrecht) is in gebruik (door huurder) als garagewerkplaats c.a.

Op grond van het geldende bestemmingsplan (publiekrechtelijk) kan het feitelijk gebruik worden gelegaliseerd. Deskundigen zijn bij de vaststelling van de canon voor het nieuwe tijdvak uitgegaan van het huidig gebruik met als toegestane (privaatrechtelijke) bestemming volgens opgave van de gemeente ''bedrijfsruimte waarvan maximaal 30 % van het gebouwde bruto vloeroppervlakte als kantoorvloer mag worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering''

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 de opstal en de al of niet gewijzigde

omstandigheden in bestemming en gebruik van het onderhavige registergoed t.o.v. de situatie bij eerste uitgifte of tussentijdse herziening van het recht van erfpacht alsmede alle overige waardebepalende factoren.

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling;

- dat het getaxeerde registergoed op een voor dit stadsdeel (Amsterdam-Noord) op goede stand is gelegen. Het appartement gelegen op de begane grond volledig in gebruik is als garagebedrijf/bandenopslag met de daarbij behorende receptie- en kantoorruimte en dat de gemiddelde kwaliteit van de opstal in een overwegend redelijke staat verkeert.
- dat, in vergelijking met recente transacties van soortgelijke registergoederen gelegen op in erfpacht uitgegeven grond, de marktwaarde van het appartementsrecht gesticht op de onderhavige grond, in het kader van de canonherziening door deskundigen zonder rekening te houden met de erfpachtsituatie wordt vastgesteld op een waarde van € 367.000,-

Voorts bepalen ondergetekenden dat voor dit perceel (aandeel in de gemeenschap), de waarde van de onderliggende grond, als deel van het gehele registergoed, ligt op een waarde van € 69.740,-

Korte omschrijving van de onroerende zaak

Het appartementsrecht, geeft recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met toebehoren op de begane grond met het uitsluitend gebruiksrecht van de bijbehorende grond, uitmakende het 7/10e onverdeeld aandeel in de gemeenschap. Het geheel was ten tijde van de opname in gebruik bij één huurder. Aan de hand van eigen inschatting ter plaatse in ''best practice'' blijkt het object samengesteld uit de volgende onderdelen en circa oppervlakten.

Begane grond:	Garage, bandenopslag, receptie, kantine.
	Bruto vloeroppervlakte (BVO) circa 680 m2.
Buitenruimte:	Circa 65 m2

De bovenstaande oppervlakten zijn indicatief berekend en mogen niet beschouwd worden als een meetcertificaat conform NEN 2580 van het Nederlands Normalisatie Instituut. Er is geen meetcertificaat aanwezig.

Grondwaarde

De (beleggings)waarde is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

-	Huurwaarde:	Garage/bandenopslag 600 m2 à € 50,-	€ 30.000,-
		Receptie/kantoor 80 m2 à € 75,-	€ 6.000,-
-	Huurwaarde in het economisch verkeer:		€ 36.000,-
-	Vaste lasten:	10%	
-	Netto huurwaarde:	€ 32.400,-	
-	Netto yield:	8,25%	
-	Onderhandse waarde v.o.n.	€ 392.727,-	
	Onderhandse waarde k.k.	€ 367.034,-	
-	Grondquote:	19%	
-	Grondwaarde afgerond:	€ 69.740,-	

[redacted]

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 deskundigen zich conformeren aan de methodiek voor het vaststellen van canonpercentages bij herziening van erfpachtcontracten, uitgebracht door Amsterdam School of Real Estate, waarbij het canonpercentage wordt vastgesteld op basis van het actuele effectieve rendement van staatsleningen vermeerderd met een opslag voor risico en kosten en gecorrigeerd voor de geschatte stijging grondwaarde op basis van de CPB voorspelling voor toekomstige lange termijn inflatie.

- dat deskundigen zich te dezer zake conformeren aan de berekende percentages door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, eerste kwartaal 2011:

een eenjarige vaste canon,	2,97%
een tienjarige vaste canon,	3,01%
een vijfentwintigjarige vaste canon,	3,27%

Het canonpercentage wordt door de deskundigen aldus vastgesteld op bovengenoemde percentages, zodat de erfpachtcanon voor het onderhavige in erfpacht uitgegeven perceel met ingang van 1 oktober 2012 bedraagt:

voor een eenjarige vaste canon: 2,97% van € 69.740,-	€ 2.071,28
voor een tienjarige vaste canon: 3,01% van € 69.740,-	€ 2.099,17
voor een vijfentwintigjarige vaste canon: 3,27% van € 69.740,-	€ 2.280,50

Op 28 maart 2011 hebben deskundigen een conceptrapportage uitgebracht. Noch van de gemeente Amsterdam (Ontwikkelingsbedrijf afd. Erfpacht) noch van de erfpachter is een reactie op de conceptrapportage ontvangen.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap[redacted]
Amsterdam, 15 april 2011

[redacted]