CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Dossiernummer: 2181/29
Erfpachtperceel: Courbetstraat [redacted]

BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

De Taxatiecommissie:

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

[redacted] gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT06.609.3587, lid van NVM/MVA, te dezen 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:

[redacted] gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.2161, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid;

benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 27 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen:

[redacted] gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Badhoevendorp, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.2714, lid van NVM/MVA, 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 1955

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

16 maart 2013

BOUWBLOK- EN PERCEELOMSCHRIJVING

voor het voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok gevormd door:

Michelangelostraat, Milletstraat, Watteaustraat en Courbetstraat.

Van het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde etage.

BOUWBLOK KH09

[redacted]

plaatselijke bekendheid:

Courbetstraat [redacted] te Amsterdam

kadastrale bekendheid:

Gemeente Amsterdam AB, sectie AB, complexaanduiding [redacted] appartementsindex 8, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam AB, sectie AB, nummer [redacted] groot vier are drie centiare.

HET ERFPACHTRECHT:

De grond, waarvan dit perceel deel uitmaakt, werd ingaande 16 augustus 1950 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 21 maart 1951 in deel [redacted] nummer [redacted]

Het erfpachtrecht werd verticaal gesplitst in vier afzonderlijke rechten van erfpacht, bij akte van verticale splitsing verleden op 7 april 1976 voor [redacted] destijds notaris te Amsterdam, welke akte op 9 april 1976 is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam in deel [redacted] nummer [redacted] waarbij de oorspronkelijke canon van ƒ 2.280,00 per jaar (€ 1.034,62) werd verdeeld en voor het verticaal gesplitste erfpachtrecht werd bepaald op ƒ 595,00 (€ 270,00). Vervolgens werd bij akte verleden op 9 november 1977 voor [redacted] destijds notaris te Amsterdam, het erfpachtrecht gesplitst in tien appartementsrechten, welke akte op 10 november 1977 is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam in deel [redacted] nummer [redacted] waarbij van toepassing werden verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 en waarbij de oorspronkelijke canon van € 270,00 per jaar werd uitgesplitst per appartementsrecht en werd vastgesteld op ƒ 54,00 (€ 24,50).

De herziening van de canon per 16 maart 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 tijdvak, dus het jaar 16 maart 2011 tot 16 maart 2012.

DE ERFPACHTER:

De erfpachter, volgens opgave van de gemeente:

[redacted]

BOUWBLOK KH09

[redacted]

[redacted]

De heer [redacted]

KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De erfpachter is door het secretariaat Canonherziening Bouwblok KH09 middels brief van 12 juli 2011 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 woensdag 17 augustus 2011 waarbij de erfpachter werd 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 geen reactie ontvangen. De erfpachter of diens vertegenwoordiger was niet bij de opname aanwezig.

DE WAARDE VAN HET ERFPACHTRECHT:

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op:

woensdag 17 augustus 2011

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens de erfpachtvoorwaarden:

wonen

De taxatiecommissie hanteert de vergelijkingsmethode door vaststelling van de waarde waarvoor vergelijkbare onroerende zaken omstreeks de vaststellingsdatum zijn verkocht. Hieruit wordt de marktwaarde per opnamedatum, indien vrij van huur en bewoning geleverd, vastgesteld op:

€ 310.000,00

Hierbij is uitgegaan van een gebruiksoppervlak van 74m²

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. In het onderhavige geval is zelfs sprake van een aaneengesloten bebouwing zodat sloop van een individuele woning en vervanging door nieuwbouw als uitgesloten kan worden beschouwd. 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 een onbebouwde grond.

Daarnaast is sprake van een voortdurend recht van erfpacht en niet van een heruitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtrecht. Bij 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 Amsterdam van 26 oktober 1995, rolnummer 1023/94 (BR 1996, 8, p. 669-674).

[redacted]

In de Amsterdamse erfpachtpraktijk is het de bestendige gedragslijn een percentage van 40 als depreciatie te hanteren wegens het feit dat de grond bebouwd is en het aan elkaar veroordeeld zijn als partijen. Na toepassing van de depreciatiefactor stelt de taxatiecommissie de waarde van het erfpachtrecht met het aandeel in de daarop aanwezige opstal vast op:

€ 186.000,00

GETAXEERDE GRONDWAARDE

Vervolgens is de opstalwaarde berekend aan de hand van de herbouwkosten. Het verschil levert de grondwaarde op (= residuële grondwaarde). Het aandeel van de grond wordt bepaald door de grondquote, zijnde het percentage van de combinatie van grond en opstal samen. In het onderhavige geval taxeert de taxatiecommissie dit percentage op 25,81%. De grondwaarde wordt door deskundigen berekend op:

€ 48.007,00

Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is als bijlage opgenomen.

BEREKENING CANON:

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

Vaststelling nieuwe canon ingaande 16 maart 2013:

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

3,02% van € 48.007,00, zijnde:

€ 1.449,81 per jaar

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

3,22% van € 48.007,00, zijnde:

€ 1.545,83 per jaar

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

3,46% van € 48.007,00, zijnde:

[redacted]

€ 1.661,04 per jaar

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

Gelijk aan de waarde van het erfpachtperceel, zijnde:

€ 48.007,00

Bij brief van 31 januari 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 13 februari 2012.

Door de erfpachter is hiervan geen gebruik gemaakt.

Door de gemeente Amsterdam is hiervan wel gebruik gemaakt.

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 te Amsterdam op de eenentwintigste februari tweeduizend twaalf

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

REACTIE HOOR EN WEDERHOOR

Op 9 februari 2012 reageerde de gemeente Amsterdam als volgt:

Genoemde rapporten heb ik intern ter controle gegeven en ik kan u meedelen dat er geen punten van kritiek zijn, behalve dan dat de onderbouwing van de herbouwwaarde niet echt volledig wordt gevonden.

→ Voor de berekening van de opstalwaarde heeft de commissie de volgende berekening gehanteerd:

Benadering inhoud:	oppervlak	hoogte	
hoofdgebouw	742 m²	14,9	11.056 m³
bij [redacted] *uitbouw*	5 m²	2,8	14 m³
	747 m²		11.070 m³

Herbouwwaarde:	
prijs per m³	829,50
herbouwwaarde totaal	**9.182.565**

Berekening grondquote:	
totale marktwaarde 40 appartementen	12.377.260
opstalwaarde	9.182.565
grondaandeel	3.194.695
grondquote	**25,81%**

Voor de berekening van de herbouwwaarde per m³ heeft de commissie gebruik gemaakt van de Herbouwwaardemeter 2011 van het Verbond van Verzekeraars.

[redacted]

Berekening marktwaarde:

Waardering woningen via vergelijkingsmethode. Vergelijkingen gelegen aan de Watteaustraat en de Courbetstraat:

straat	nummer	datum	koopsom	oppervlakte	per m² woning
Courbetstraat	[redacted]	jul-04	257.000,00	74	3.473
Watteaustraat	[redacted]	feb-05	262.500,00	74	3.547
Courbetstraat	[redacted]	apr-05	272.000,00	74	3.676
Watteaustraat	[redacted]	okt-05	255.000,00	74	3.446
Watteaustraat	[redacted]	nov-05	290.000,00	74	3.919
Courbetstraat	[redacted]	mrt-06	280.000,00	74	3.784
Watteaustraat	[redacted]	jun-06	290.000,00	74	3.919
Watteaustraat	[redacted]	sep-06	317.500,00	75	4.233
Courbetstraat	[redacted]	dec-06	279.000,00	70	3.986
Courbetstraat	[redacted]	jul-07	348.000,00	75	4.640
Watteaustraat	[redacted]	sep-07	321.000,00	74	4.338
Watteaustraat	[redacted]	jul-08	255.000,00	74	3.446
Watteaustraat	[redacted]	dec-08	378.000,00	74	5.108
Watteaustraat	[redacted]	aug-09	290.000,00	75	3.867
Watteaustraat	[redacted]	okt-09	305.250,00	74	4.125
Watteaustraat	[redacted]	nov-09	312.000,00	74	4.216
Courbetstraat	[redacted]	aug-10	349.000,00	74	4.716
Watteaustraat	[redacted]	apr-11	328.000,00	74	4.432
gemiddeld		jul-07	2007 Q3	gemiddeld per m²	4.048
				2007 Q3	228
				2011 Q3	236
				per m² appartement	4.190

percelen met tuin						opp tuin
Watteaustraat	[redacted]	dec-05	320.000,00	79	4.051	33
Courbetstraat	[redacted]	jun-06	266.500,00	74	3.601	152
Courbetstraat	[redacted]	jul-08	375.000,00	74	5.068	68
Courbetstraat	[redacted]	sep-09	460.000,00	74	6.216	152
Watteaustraat	[redacted]	feb-11	360.000,00	74	4.865	72
gemiddeld		apr-08	2008 Q2	gemiddeld per m² woning met tuin	4.760	95
						gemiddelde tuingrootte ↑
				2008Q2	256	
				2011Q3	236	
				per m² appartement met tuin	4.388	
				verschil	198	
		gemiddelde opp. Woning		75	14.840	156
						per m² tuin ↑

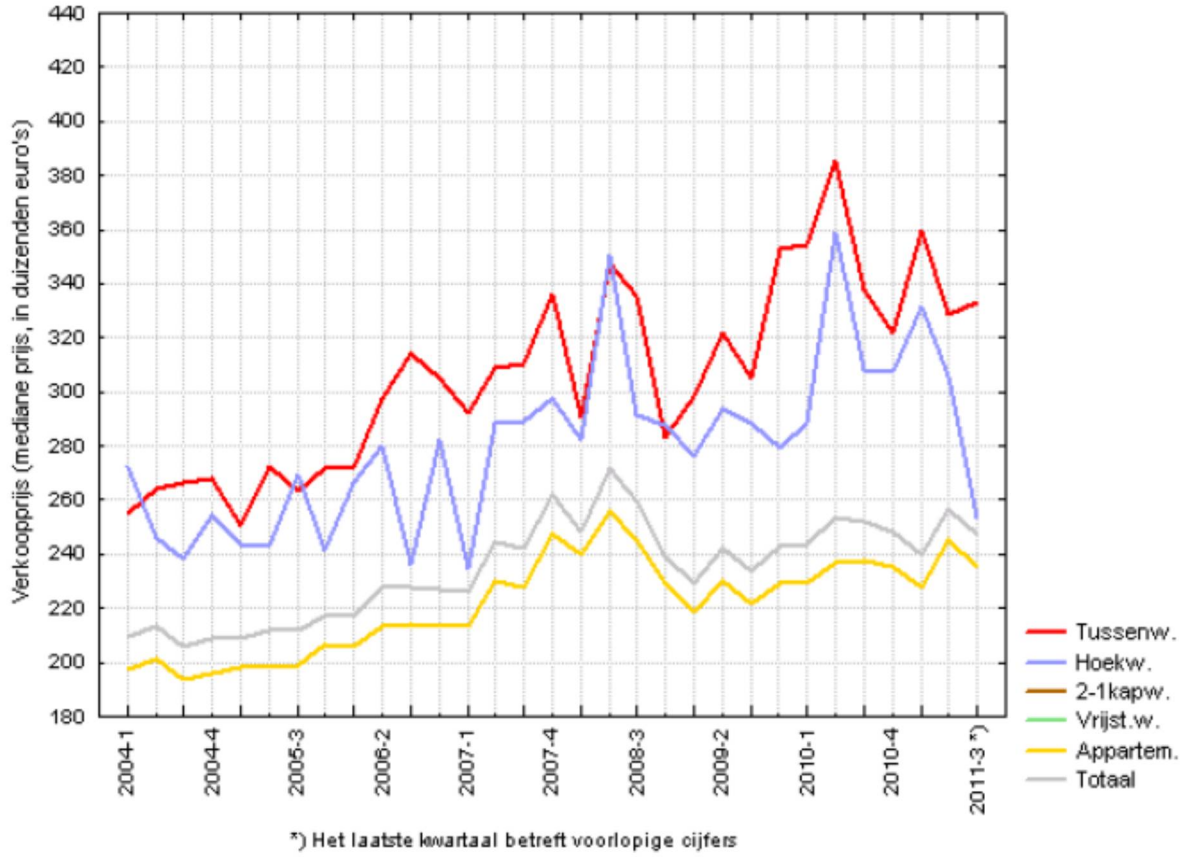
De gemiddelde transactieprijs per m² wordt herleid naar het prijspeil van het derde kwartaal 2011 volgens onderstaande gegevens:

Verkoopprijs (mediane prijs, in duizenden euro's)

Kwartaal	Tussenw.	Hoekw.	2-1kapw.	Vrijst.w.	Appartem.	Totaal
2004-1	255	272	272	752	198	210
2004-2	264	246	337	559	201	214
2004-3	266	238	410	497	193	206
2004-4	268	255	334	610	196	209
2005-1	250	244	303	610	199	209
2005-2	273	243	355	485	198	212
2005-3	263	269	369	549	199	212
2005-4	272	241	340	684	207	217
2006-1	272	266	322	682	206	217
2006-2	298	280	459	547	214	228
2006-3	314	236	415	546	214	228
2006-4	305	282	371	511	213	227
2007-1	292	234	338	549	213	226
2007-2	309	288	603	588	230	245
2007-3	311	289	501	648	228	242
2007-4	336	298	369	895	247	262
2008-1	291	282	415	535	240	249
2008-2	347	350	488	788	256	271
2008-3	335	292	419	637	245	260
2008-4	283	288	591	602	230	240
2009-1	299	277	485	600	218	229
2009-2	322	294	513	606	230	242
2009-3	305	288	334	709	222	234
2009-4	353	279	481	697	229	243
2010-1	354	288	722	510	229	244
2010-2	385	359	381	609	237	254
2010-3	338	308	619	596	238	252
2010-4	322	308	489	1054	235	248
2011-1	360	332	454	512	228	240
2011-2	328	306	590	662	245	257
2011-3 *)	333	254	716	715	236	247

*) Voorlopige cijfers

De waarden in grijs zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen



Bron: NVM marktontwikkeling

Berekening grondquote:

De totale waarde van de opstallen inclusief grond wordt als volgt vastgesteld:

totale marktwaarde 40 appartementen	12.377.260

De waarde van de opstallen wordt gelijkgesteld aan de herbouwwaarde. Deze wordt geschat op:

opstalwaarde	9.182.565

Door de herbouwwaarde van de totale waarde van de opstallen inclusief grond af te trekken blijft het grondaandeel over, hetgeen een bepaald percentage uitmaakt van de totale waarde:

grondaandeel	3.194.695
grondquote	**25,81%**

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

Bron: Amsterdam School of Real Estate (ASRE)