BINDEND ADVIES

Canonherziening einde tijdvak: Het Breed [redacted]te Amsterdam

Dossiernummer [redacted]

Gemeente Amsterdam [redacted]

Definitieve versie 16 oktober 2015

Inhoudsopgave

	Pagina
1. Woord vooraf	3
2. Gegevens opdrachtgevers	3
2.1. De bloot eigenaar	3
2.2.De erfpachter	3
3. De bindend adviseurs	3
3.1. Benoemd door de bloot eigenaar	3
3.2. Benoemd door de erfpachter	3
3.3. De derde bindend adviseur	4
4. De opdracht	4
5. De aanpak	4
6. Object	5
6.1. Kadastrale omschrijving	5
6.2. Locatie	5
6.3. Bestemming	
7. Marktbeeld	5
8. Het recht van erfpacht	6
9. De waardering	6
10. Toelichting op de waardering	6
11. Geraadpleegde stukken	9
12. Hoor en wederhoor	10
13. Bijlagen	10

1. Woord vooraf

Deskundigen en bindend adviseurs
In de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht wordt steevast gesproken over 'deskundigen'. Wettelijk gezien worden deskundigen aangewezen door de Rechtbank of het Hof. Dit rapport geldt echter tussen partijen als een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies. Bij het opstellen van dit rapport is met deze kwalificatie rekening gehouden. De inhoud en de wijze van totstandkoming voldoen aan de (juridische) eisen die daarvoor thans gelden. Vandaar dat in plaats van de term 'deskundigen' is gekozen voor 'bindend adviseurs'.

2. Gegevens opdrachtgevers

2.1 De bloot eigenaar

naam	:	Gemeente Amsterdam, Grond & Ontwikkeling, afdeling erfpacht en uitgifte
adres	:	Weesperplein 8
plaats	:	1018 XA Amsterdam
woordvoerder	:	[redacted]

hierna te noemen: 'de bloot eigenaar', 'de gemeente' of 'erfverpachter'.

2.2 De erfpachter

naam	:	[redacted]
adres	:	Het Breed [redacted]
plaats	:	[redacted]Amsterdam
woordvoerder	:	-

hierna te noemen 'de erfpachter'.

3. De bindend adviseurs

3.1 Benoemd door de bloot eigenaar

naam	:	[redacted]
verbonden aan	:	PH ROOS makelaardij og
adres	:	Walborg 33
vestigingsplaats	:	1082 AM Amsterdam
hoedanigheid	:	registertaxateur, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam in de kamers wonen/mkb, bv en woz, onder nummer [redacted]

3.2 Benoemd door de erfpachter

naam	:	[redacted]
verbonden aan	:	De Groot & compagnons
adres	:	Amstelveenseweg 104
vestigingsplaats	:	1075 XJ Amsterdam
hoedanigheid	:	registertaxateur, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam in de kamers wonen/mkb en bv, onder nummer [redacted]

[redacted]

3.3 Derde bindend adviseur benoemd door de adviseurs genoemd onder 3.1 en 3.2

naam	:	[redacted]
verbonden aan	:	Makelaarsgroep AMEO
adres	:	Hartveldseweg 35
vestigingsplaats	:	1111 BG Diemen
hoedanigheid	:	registertaxateur, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam in de kamers wonen/mkb en bv, onder nummer [redacted]

de benoeming van de bindend adviseurs is conform artikel 3 van het Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht van 1998 tot stand gekomen. Bovengenoemden zijn gezamenlijk te noemen: '**de bindend adviseurs**'.

4. De opdracht

De erfpachter en de bloot eigenaar hebben, op basis van 'Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht' van 4 februari 1998 (nummer 855) van de gemeenteraad van Amsterdam, verzocht de grondwaarde en bijbehorende canons te laten vaststellen door een commissie van drie bindend adviseurs. De bindend adviseurs bepalen in deze rapportage de aan de grond toe te rekenen marktwaarde die de grondslag zal vormen voor de berekening van de nieuwe canon. Daarbij wordt eveneens rekening gehouden met het besluit van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam van 1 oktober 2014 tot vaststelling van de aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon en schaduwgrondwaarde en toeslagpercentages voor het kalenderjaar 2015.
Voor het bepalen van de nieuwe jaarlijkse erfpachtcanon nemen wij in aanmerking dat bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 een keuze wordt geboden tussen:

- een jaarlijks geïndexeerde canon;
- een vaste canon voor 10 jaar ;
- een vaste canon voor 25 jaar en
- vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar.

Bij de berekening van de waarde, die aan de grond moet worden toegerekend wordt uitgegaan van:

- de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het totale perceel aan de bebouwde ondergrond en de opstallen, werken en beplantingen;
- de marktwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

De canon wordt bepaald als een percentage van het aan de bebouwde ondergrond toe te rekenen aandeel in de waarde, na depreciatie voor de beperkingen van de erfpacht.

5. De aanpak

Wij zijn met inachtneming van de tekst van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht te werk gegaan. Conform artikel 3 lid a van dit besluit wordt met dit rapport de canon voor het nieuwe tijdvak vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde, het actuele canonpercentage en de reductiefactor.

De canon wordt vermenigvuldigd met een reductiefactor. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam stelt namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam jaarlijks de reductiefactoren zodanig vast dat het voordeel van de gemeente voor het eerder ontvangen van de canon in evenwicht is met de verlaging van de door deskundigen vastgesteld canon. Middels besluit van 1 oktober 2014 werd namens het College van Burgemeester en Wethouders besloten dat de reductiefactor voor rechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn **1,00** bedraagt.

De bindend adviseurs hebben onderzoek verricht naar de erfpacht en erfpachtzaak middels raadpleging van alle door partijen verstrekte informatie, het kadaster, de akte uitgifte erfpacht, de akte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening, de BAG-gegevens en de bouwtekening.

[redacted] [redacted] [redacted]

Op 4 september 2015 vond de in- en uitwendige opname plaats, waarbij de erfpachter vertegenwoordigd was. Ook vond ter plaatse hoor en wederhoor plaats.
Daarna hebben ondergetekenden in regelmatig onderling contact hun opdracht uitgevoerd en een concept rapportage daarvan opgesteld. Het concept deskundigenrapport werd op 23 september 2015 aan partijen toegezonden voor het maken van aan- en/of opmerkingen of het vragen van een nadere toelichting.

Op 16 oktober 2015 werd het definitieve deskundigenrapport aan partijen gezonden.

6. Object

Flatgebouw Panoramflat Werengouw werd gebouwd omstreeks het eind van de jaren '60. Dit gebouw omvat 119 flatwoningen met balkon en bijbehorende bergingen.
Tijdens de opname verkeerde de woning op huisnummer [redacted] in normale staat van onderhoud. Volgens opgave bedraagt het gebruiksoppervlakte 64 m^2 volgens NEN 2580 meting.

6.1. Kadastrale omschrijving
Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met box op [redacted] verdieping en berging in de onderbouw, deel uitmakende van de gemeenschap omvattende het voortdurend recht van erfpacht op de grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, werken en beplantingen, plaatselijk bekend als: **Het Breed** [redacted] **Amsterdam**.
Kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL complexaanduiding [redacted] appartementsindex [redacted]

6.2. Locatie
Amsterdam-Noord is het deel van de gemeente Amsterdam dat ten noorden van het IJ ligt. Het gebied werd in 1981 een stadsdeel van de gemeente Amsterdam. De wijk Buikslotermeer ligt centraal in Amsterdam Noord. De wijk wordt begrensd door onder andere het Noord-Hollandsch Kanaal, de Waddendijk en het Baanakkerspark. Buikslotermeer is met bijna 12.000 inwoners en ruim 5.500 woningen een grote wijk.

6.3. Bestemming
De privaatrechtelijke bestemming luidt: **marktwoning**.
Volgens ingewonnen informatie (www.ruimtelijkeplannen.nl) geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Buikslotermeer II'. Dit bestemmingsplan werd op 18 september 2013 onherroepelijk. In genoemd plan wordt een maximale bouwhoogte van 51 meter genoemd. Op het object rust de bestemming 'wonen-5'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wonen, waaronder mede begrepen short-stay, inclusief aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met de daarbij behorende overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

7. Marktbeeld

De aantrekkingskracht van Amsterdam-Noord in de afgelopen jaren is groter geworden. De huizenprijzen zijn in verhouding tot andere delen van Amsterdam aantrekkelijk, de voorzieningen zijn goed en het stadsdeel is volop in ontwikkeling. De stap naar Amsterdam-Noord, in het verleden minder populair, is hierdoor goed te verantwoorden. Met een gecalculeerde 'spin-off' als gevolg. Want het publiek dat tegenwoordig in Amsterdam-Noord woont, nodigt vrienden, familie en kennissen uit om ook in Noord te komen wonen. De ondernemer speelt hier slim op in en voorziet in de behoefte van deze nieuwe doelgroep. Hippe eetgelegenheden, koffiezaken en culturele bezienswaardigheden, trendy bedrijven en prestigieuze nieuwbouwprojecten vinden aansluiting en zorgen voor nog meer aantrekkingskracht.

De marktcijfers bevestigen deze ontwikkeling en het 'gezonde' herstel van de woningmarkt in Amsterdam-Noord. De betaalbare appartementen worden vlot verkocht en ook in het middensegment is de gewenste doorstroming zichtbaar. Hier en daar wordt zelfs al voorzichtig een stap gezet richting het hogere prijssegment. De verschillen tussen de bestaande bouw en nieuwe projecten zijn in Noord

[redacted] [redacted] [redacted]

niet groot. Het valt op dat demografisch de mutatie goed in kaart is te brengen en dat een potentieel koper moeiteloos te matchen is met een nieuwe woonlocatie.

8. Het recht van erfpacht

Bij akte [redacted] van uitgifte erfpacht werd, onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, het onderhavige terrein, groot 8 are en 53 centiare, uitgegeven. Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 18 augustus 1966 nummer 407A en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 19 april 1966 in deel 4300 nummer 27. Het huidige tijdvak loopt van 16 juli 1969 tot en met 15 juli 2019. Bij uitgifte bedroeg de jaarlijkse canon € 33.783,94. Volgens de voornoemde Algemene Bepalingen is de canon bij uitgifte elke vijf jaar aangepast aan de geldontwaarding (indexering).

Bij akte [redacted] werd het voortdurende recht van erfpacht gesplitst in 119 appartementsrechten, rechtgevende op: 34 tweekamerwoningen, 17 driekamerwoningen en 68 vierkamerwoningen met bijbehorende bergingen. De canon werd verdeeld over de verschillende appartementsrechten.

Bij akte [redacted] werd de privaatrechtelijke bestemming van het onderhavige appartementsrecht gewijzigd naar **een praktijkruimte ten behoeve van een tandarts**. De toen geldende canon van € 596,72 werd door deze bestemmingswijziging vastgesteld op € 1.167,13.

Bij akte [redacted] van wijziging erfpacht zonder canonverhoging werd de bestemming gewijzigd naar **marktwoning**. In de akte staat vermeld dat *'deze wijziging niet leidt tot een economische meerwaarde'*. De canon werd niet opnieuw vastgesteld. De huidige canon voor de woning Het Breed[redacted] edraagt € 1.703,81 per jaar.

9. De waardering

De aan de grond toe te rekenen waarde voor de berekening van de canon wordt door de bindend adviseurs gewaardeerd op:
€ 34.378,--.
Deze waarde vertegenwoordigt tevens het bedrag voor vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar.

De bijbehorende canons voor het volgende tijdvak worden vastgesteld bij toepassing van:
- de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000) **€ 605,--**
- een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000) **€ 650,--**
- een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000) **€ 719,--**

10. Toelichting op de waardering

Bij dit rapport hoort een rekenblad genaamd "grondwaarde en canonberekening". Dit rekenblad is in een afzonderlijke bijlage opgenomen en is opgebouwd in zes stappen.

Marktwaarde
Het waardebegrip voor de taxatiewaarde die ten grondslag aan veruit de meeste waarderingen wordt gelegd, is het begrip Market Value uit de International Valuation Standards (IVS). In de IVS-standaard is de definitie als volgt opgenomen:
Market Value is defined for the purpose of these Standards as follows:
Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion.
Vertaald is de definitie:

[redacted] [redacted] [redacted]

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Benaderingswijzen voor de marktwaarde
Gelet op het hiervoor omschreven waardebegrip Marktwaarde is de geëigende benaderingswijzen voor vaststelling van deze waarde de vergelijkingsbenadering. Deze wordt uitgewerkt door het opnemen van referentietransacties. Het doel is om minimaal drie vergelijkbare transacties (referentietransacties) op te geven voor onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij woningen.

Het uitgangspunt is dat de marktwaarde wordt bepaald alsof er sprake is van (ver)nieuwbouw op eigen grond. In de directe omgeving zijn geen transacties op eigen grond aangetroffen. De bindend adviseurs zijn van mening dat de gemeente Landsmeer, mede gezien de ligging ten noorden van 't IJ, representatief is als referentie. Onderstaande referentietransacties van appartementen in de gemeente Landsmeer zijn daarop geselecteerd:

	Rondebreek [redacted]	Burg. Postweg [redacted]	Zuideinde [redacted]
Bouwjaar	1983	2008	2008
Oppervlakte in m^2	85	80	79
Soort	Bovenwoning	Galerijflat	Bovenwoning
Transactiedatum	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Koopsom	€ 194.750	€ 202.500	€ 276.011

	Zuideinde [redacted]	Violierweg [redacted]	Violierweg [redacted]
Bouwjaar	2000	2001	2001
Oppervlakte in m^2	122	75	83
Soort	Bovenwoning	Benedenwoning	Bovenwoning
Transactiedatum	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Koopsom	€ 256.000	€ 224.511	€ 225.000
	Violierweg [redacted]	**Nieuwe Gouw [redacted]**	**Burg. Postweg [redacted]**
Bouwjaar	2000	1982	2008
Oppervlakte in m^2	87	58	82
Soort	Bovenwoning	Bovenwoning	Bovenwoning
Transactiedatum	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Koopsom	€ 225.000	€ 135.000	€ 260.000

	Buitenhuislaan [redacted]	Kistenmakerseiland [redacted]
Bouwjaar	2011	2010
Oppervlakte in m^2	66	95
Soort	Benedenwoning	Bovenwoning
Transactiedatum	[redacted]	[redacted]
Koopsom	€ 180.000	€ 275.000

Bovenstaande transacties vertonen een gemiddelde waarde per m^2 van € 2.700,--. Het product van deze waarde per m^2 en de totale m^2 gebruiksoppervlakte van het object bedraagt: € 2.700,-- x 64 m^2 = € 172.800,--.
Om onderscheid aan te brengen tussen woningen met een box op de verdieping is deze box gewaardeerd op € 1.500,-- zodat de totale marktwaarde nieuwbouw op eigen grond afgerond € 175.000,-- bedraagt . **Deze marktwaarde is weergegeven onder punt 2 van de berekening.**

Herbouw- en sloopkosten
Bij het berekenen van de herbouwkosten wordt uitgegaan van een pand dat door brand of een andere oorzaak onbruikbaar is geworden en daartoe gesloopt en herbouwd dient te worden. Voor de herbouw worden de bestaande fundering en eventuele vloer op grondslag hergebruikt. Bij sloopkosten is geen rekening gehouden met het verwijderen van asbesthoudende en/of radioactieve materialen. Afhankelijk van het afwerkingsniveau zijn kosten voor extra vaste inrichting en afwerkingen van de gebruiker meegenomen als standaardkosten. Indien duidelijk is dat extra kostenverhogende

[redacted] [redacted] [redacted]

onderdelen zijn toegevoegd (luxe keuken en sanitair) moet daarvoor worden gecorrigeerd. De herbouwkosten zijn exclusief de inboedel, BTW en bijkomende kosten (architect, leges, etc.). (Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2015).
Op basis van de afmetingen en de Kengetallenkompas zijn de herbouw- en sloopkosten berekend. **De waarden zijn overgenomen onder punt 3 van de berekening.**

Residuele grondwaardebepaling
In het geval van een residuele grondwaardebepaling wordt de prijs van de kavel bepaald door de kosten voor bouw en ontwikkeling af te trekken van de commerciële waarde van het vastgoed. Deze benadering wordt door veel betrokkenen geprefereerd, en is ook overeengekomen tussen de NEPROM, de NVB, de VNG en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Bij bestaande bouw dient rekening gehouden te worden met een extra component sloopkosten. **Deze waarde is opgenomen onder punt 4 van de berekening.**

Depreciatie
Depreciatie is verkleining of vermindering van de waarde van een zaak. Het inhouden van de waarde van alle beperkingen op de grondwaarde wordt ook depreciatie genoemd. Depreciatie brengt balans in het waardeverschil tussen eigendom en erfpacht als rekening wordt gehouden met de volgende beperkingen:

1. De beperkende bepalingen in de erfpachtvoorwaarden, die verder gaan dan bij eigendom en uitgaan boven gebruikelijke publiekrechtelijke regelgeving (bijvoorbeeld een verbod tot uitbouwen en/of grondboren);
2. De gebondenheid: erfpachters zijn tijdens de erfpacht contractueel (onder andere aan het gebruik) gebonden en zijn na het verstrijken van de termijn nog gebonden aan de onderlinge rechtsverhoudingen en feitelijk is de erfpachter gebonden aan zijn opstallen en is de grond verbonden met de opstallen.
3. Het waardeverschil tussen bebouwde grond en onbebouwde bouwgrond: de vrijheid om voor de meest optimale opstallen te kiezen is na de bouw verdwenen.
4. In het geval van woonobjecten is bij de berekening uitgegaan van een marktwaarde leeg en vrij van huur en gebruik. Bij bedrijfsobjecten wordt de marktwaarde bepaald op basis van 'Highest And Best Use' (het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik). Dit houdt in dat het meest waarschijnlijke gebruik van vastgoed dat fysiek mogelijk, op de juiste wijze beoordeeld, wettelijke toegestaan en financieel haalbaar is, resulteert in de hoogste waarde voor het object waarvan de waarde wordt bepaald. Het litigieuze object was tijdens opname in gebruik bij de erfpachter of diens huurder/gebruiker;
5. De eenzijdige mogelijkheid die de bloot eigenaar heeft om vóór einde tijdvak de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht te herzien naar de meest recente Algemene Bepalingen. Hierdoor kennen de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam een "oranje" Notariële Opinie. Dit houdt in dat de bepalingen in het erfpachtcontract niet volledig voldoen aan de criteria zoals opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging (KNB)en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB).
6. De beleidswijzigingen die de bloot eigenaar (Gemeente Amsterdam) sinds de akte van uitgifte - eenzijdig- heeft doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben onder meer betrekking op:
    a. de nader te stellen eisen bij splitsing van (een deel van) het recht van erfpacht in appartementsrechten;
    b. de nader te stellen eisen bij bestemmingswijziging van (een deel van) het recht van erfpacht;
    c. de eenzijdig doorgevoerde wijziging van de gehanteerde parameters voor depreciatie (per 1 januari 2011 van 40% naar 25%) in de aanbiedingsplicht van de Gemeente Amsterdam bij canonherziening einde tijdvak op basis van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, 1994 en 2000;
    d. de eenzijdig doorgevoerde wijzigingen ten aanzien van de door deskundigen te hanteren reductiefactoren bij vervroegde wijziging van de erfpacht;
7. De bepalingen opgenomen in artikel 11 lid 3 van de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000:
    a. de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
    b. een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het totale perceel aan de bebouwde ondergrond en de opstallen, werken en beplantingen;

[redacted] [redacted] [redacted]

c. de marktwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

8. Het immateriële waardeverschil tussen eigen grond en erfpacht. Wanneer een keuzemogelijkheid aanwezig is, wordt erfpacht lager gewaardeerd dan eigen grond, zelfs als de financiële lasten gelijk zouden zijn.

Bovenstaande punten zijn samengevat in één forfaitaire afslag van 40% waarbij *professional judgement* een afrondende rol heeft gespeeld. De uitwerking van deze depreciatie op de grondwaarde is de grondslag voor de canonbepaling of de waarde van de erfpachtzaak. **Deze waarde is weergegeven onder punt 5 van de berekening.**

Canonpercentage

In juli 2003 verscheen het rapport 'Canonpercentages, het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpachtcontracten'. Dit rapport werd opgesteld door de (thans) *Amsterdam School of Real Estate*. Het rapport is gebaseerd op de algemeen aanvaarde economische theorie: de waarde op tijdstip 't' is gelijk aan de gedisconteerde waarde van de verwachte stroom van nut c.q. opbrengst, gedurende de economische levensduur van dat kapitaalgoed. Bij grond is die levensduur eeuwigdurend. In het rapport wordt het effect op de waarde van de duur direct vertaald naar het canonpercentage. Sinds die tijd worden per kwartaal canonpercentages gepubliceerd met als uitgangspunten:

- Een disconteringsvoet gebaseerd op de nominale rentetermijnstructuur van de DNB bij een looptijd van 50 jaar;
- De kapitaalmarktrente op basis van een 10- en 25-jarige staatslening;
- Een opslagpercentage voor risico en administratie;
- Inflatiecijfers conform de publicaties van het CBS.

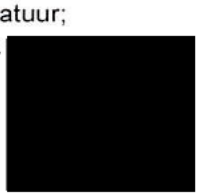
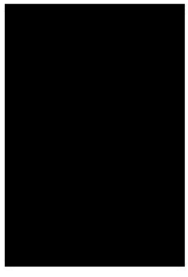
Ondergetekenden hebben zich het genoemde rapport en de bijbehorende kwartaalpublicatie eigen gemaakt. De canonpercentages voor de periode 1 juli - 30 september 2015 luiden:

Geïndexeerde canon (art. 7 AB 2000)	1,76	%
10 jaar vaste canon (art. 8 AB 2000)	1,89	%
25 jaar vaste canon (art. 9 AB 2000)	2,09	%

De onderliggende berekening van de ASRE is als bijlage toegevoegd aan dit rapport. **De uitwerking van de canonbedragen is opgenomen onder punt 6 van de berekening.**

10. Geraadpleegde stukken

- De Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 1966;
- De Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000;
- Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht van 4 februari 1998 (nummer 855) van de gemeenteraad van Amsterdam;
- Besluit van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam van 1 oktober 2014 tot vaststelling van de aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon en schaduwgrondwaarde en toeslagpercentages voor het kalenderjaar 2015;
- Kadastrale gegevens verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- De Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- Diverse gemeentelijke instanties;
- Mondelinge en of schriftelijke informatie van opdrachtgevers (bouwtekeningen, blauwdrukken, WOZ taxatieverslag, etc.);
- Databestanden Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen NVM;
- Rapportage WOON Amsterdam 2014 (uitgave van de Makelaarsvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties);
- Bouwkostenkompas 2015;
- Rapport 'Canonpercentages, het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpachtcontracten' van de ASRE en de bijbehorende canonpercentages voor het derde kwartaal 2015;
- Diverse vakliteratuur;
- Eigen research.


11. Hoor en wederhoor

Bij de opname waren -naast de bindend adviseurs- aanwezig: namens erfpachter de heer Woudwijk. De bloot eigenaar heeft per e-mail laten weten niet aanwezig te zullen bij de opname. Aan de orde werden gesteld de formele gang van zaken en alle aspecten rond de vervroegde wijziging in de erfpacht.

Reacties naar aanleiding van concept rapport:

Op 1 oktober 2015 reageerde de gemeente per e-mail:
De gemeente heeft als enige opmerking voor bovenstaande 3 concepten dat zij het jammer vindt dat er geen referentie objecten zijn gebruikt die in de nabije omgeving van de te waarderen objecten liggen. U heeft daarvoor echter een duidelijke verklaring gegeven. De gemeente wil u graag complimenteren met de toegestuurde conceptrapporten, nu deze naar haar mening helder en goed onderbouwd zijn opgesteld.

Van de erfpachter is geen reactie ontvangen.

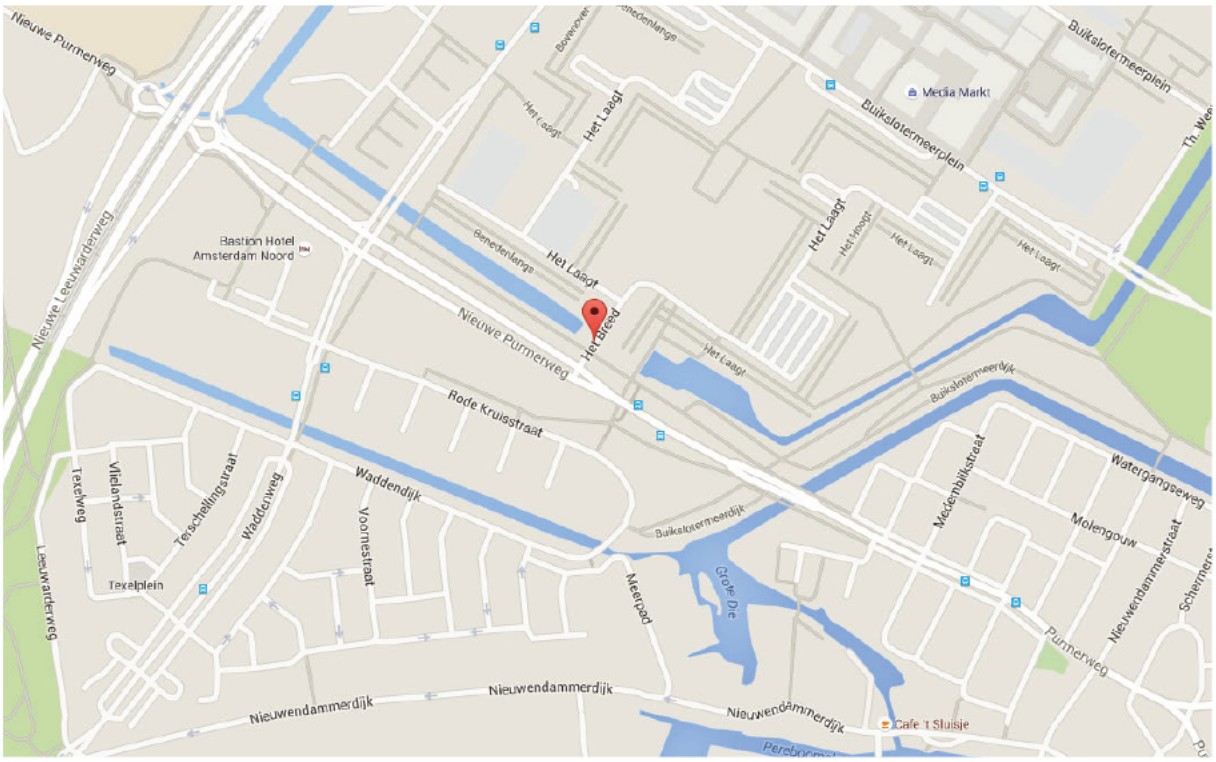
12. Bijlagen

1) Situatieschets en foto's
2) Kadastrale gegevens
3) Besluiten gemeenteraad Amsterdam en OGA
4) Berekening
5) Canonpercentages Amsterdam School of Real Estate

Amsterdam, 16 oktober 2015

[redacted]

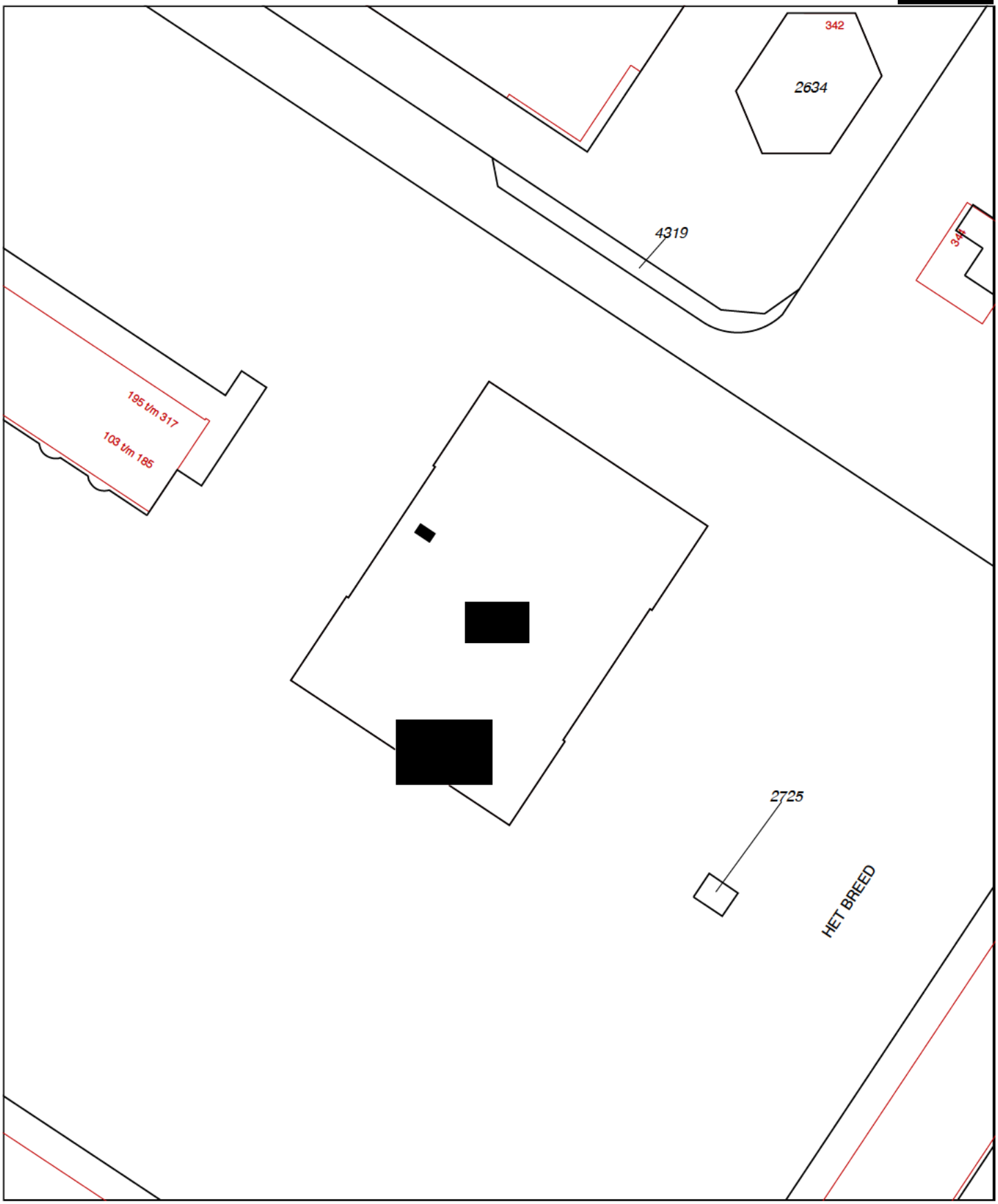
[redacted]


Nieuwe Purmerweg
Media Markt
Buikslotermeerplein
Het Laagt
Bastion Hotel
Amsterdam Noord
Nieuwe Leeuwarderweg
Het Breed
Rode Kruisstraat
Waddendijk
Buikslotermeerdijk
Texelweg
Vlielandstraat
Terschellingstraat
Waddenweg
Voornestraat
Texelplein
Leeuwarderweg
Meerpad
Grote Die
Molengouw
Watergangsweg
Nieuwendammerstraat
Purmerweg
Nieuwendammerdijk
Cafe 't Sluisje

[redacted]

U ttrekse Kadastra e Kaart

Uw referent e: [redacted]



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topogra ie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 juli 2015
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaa 1:500

Kadastra e gemeente AMSTERDAM AL

Sect e [redacted] AL [redacted]

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	AMSTERDAM AL [redacted]	16-9-2015
	Het Breed [redacted] AMSTERDAM	8:57:45
Uw referentie:	AR/HB	
Toestandsdatum:	15-9-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: AMSTERDAM AL [redacted]
Omschrijving kadastraal object: WONEN (APPARTEMENT)
Locatie: Het Breed [redacted]
[redacted] AMSTERDAM
Koopsom: € 124.000 Jaar: 2008
Ontstaan op: 22-8-1985

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit: [redacted]
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS VAN HET FLATGEBOUW PANORAMAFLAT WERENGOUW AAN HET BREED [redacted] TE AMSTERDAM

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ACG 75195 d.d. 8-6-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

1/2 **EIGENDOM**

[redacted]
Het Breed [redacted]
[redacted] AMSTERDAM
Geboren op: [redacted]
Geboren te: [redacted]
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: [redacted] d.d. 5-11-2008
Eerst genoemde object in brondocument: AMSTERDAM AL [redacted]

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT [redacted]
Ontleend aan: [redacted] d.d. 5-11-2008

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
Ontleend aan: [redacted] reeks AMSTERDAM
d.d. 2-11-1990

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
Ontleend aan: [redacted] d.d. 15-10-2008

Kadaster

Betreft: AMSTERDAM AL [redacted] 16-9-2015
Het Breed [redacted] AMSTERDAM 8:57:45
Uw referentie: [redacted]
Toestandsdatum: 15-9-2015

Gerechtigde
1/2 **EIGENDOM**

[redacted]
Het Breed [redacted]
[redacted] AMSTERDAM
Geboren op: [redacted]
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: [redacted] d.d. 5-11-2008
Eerst genoemde object in brondocument: AMSTERDAM AL [redacted]

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT [redacted]
Ontleend aan: [redacted] d.d. 5-11-2008

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
Ontleend aan: [redacted] reeks AMSTERDAM
d.d. 2-11-1990

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
Ontleend aan: [redacted] d.d. 15-10-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bron: Raad
Type document: Besluit
Nummer Gemeenteblad: 20
Onderwerp: VASTSTELLING BESLUIT VERVROEGDE WIJZIGING IN DE ERFPACHT.
Datum publicatie:18-02-1998
Comm. van Advies: Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling Infrastructuur en Beheer

Tekst:

Volgn. 20
VASTSTELLING BESLUIT VERVROEGDE WIJZIGING IN DE ERFPACHT.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter algemene kennis, dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 4 februari 1998, nr. 855, heeft besloten, vast te stellen het volgende

Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht.

Art. 1

In dit besluit wordt verstaan onder:
a Algemene bepalingen: de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht waaronder de gemeente Amsterdam gronden in erfpacht uitgeeft en heeft uitgegeven, welke bij erfpachtuitgifte niet bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties;
b tijdvak: elke achtereenvolgende periode, zoals aangegeven in de Algemene bepalingen bij het einde waarvan de erfpacht wordt gewijzigd;
c vervroegde wijziging: wijziging in de erfpacht in de periode van het twaalfde tot en met het vierde jaar v¢¢r het einde van het tijdvak, ten gevolge waarvan een nieuw tijdvak aanvangt, gewijzigde Algemene bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is;
d afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak.

Art. 2

Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter vervroegde wijziging in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in de Algemene bepalingen overeenkomen met inachtneming van het in dit besluit bepaalde:
a de erfpachter kan niet eerder dan in het dertiende jaar v¢¢r en uiterlijk tot in het vijfde jaar v¢¢r het einde van het tijdvak een schriftelijk verzoek indienen bij Burgemeester en Wethouders om de erfpacht vervroegd te wijzigen;
b het schriftelijk verzoek als bedoeld onder a van dit artikel, dient te worden ingediend door middel van een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier. Niet volledig ingevulde en/of niet ondertekende formulieren worden niet in behandeling genomen;
c Burgemeester en Wethouders wijzen vervroegde wijziging af, indien:
   1ø het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met de contractueel vastgelegde bestemming;
   2ø er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;
   3ø de erfpachter andere verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst, niet of niet behoorlijk nakomt;
d in afwijking van het vorenstaande kunnen Burgemeester en Wethouders het verzoek onder nadere voorwaarden in behandeling nemen;
e overigens wijzen Burgemeester en Wethouders vervroegde wijziging af, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;
f de vervroegde wijziging treedt in werking op de eerstkomende vervaldatum voor de betaling van de canontermijn na dagtekening van de schriftelijke aanzegging als bedoeld in art. 3, onder h, van dit besluit;
g indien de erfpachter na het indienen van het verzoek als bedoeld onder a, van dit artikel afziet van vervroegde wijziging en/of niet bereid is mee

te werken aan de constatering van de vervroegde wijziging bij notari%le akte als bedoeld in art. 4, lid 1, van dit besluit, dient de erfpachter alle

kosten van deskundigen, benevens alle directe en indirecte kosten van de gemeente te voldoen.

Art. 3

De canon voor het nieuwe tijdvak wordt als volgt vastgesteld:

a de canon voor het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld door deskundigen op basis van de actuele grondwaarde, het actuele canonpercentage en de reductiefactor als bedoeld onder f van dit artikel;

b de erfpachter wijst bij zijn verzoek tot vervroegde wijziging ,,ı deskundige aan. Burgemeester en Wethouders wijzen namens de gemeente binnen ,,n maand na ontvangst van dit verzoek ,,n deskundige aan;

c de beide aangewezen deskundigen zullen binnen twee maanden na aanwijzing van de deskundige door de gemeente een derde deskundige aanwijzen;

d indien binnen de termijn als bedoeld onder c van dit artikel de aangewezen deskundigen geen derde deskundige hebben aangewezen, geschiedt diens aanwijzing zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders;

e de deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld, te worden gehoord;

f de canon wordt, afhankelijk van het jaar waarin de vervroegde wijziging in de erfpacht plaatsvindt, vermenigvuldigd met een reductiefactor. Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks de reductiefactoren zodanig vast dat het voordeel van de gemeente voor het eerder ontvangen van de canon in evenwicht is met de verlaging van de door deskundigen vastgestelde canon;

g de gemotiveerde beslissing van de deskundigen wordt vastgelegd in een gedagtekende rapportage en binnen drie maanden na aanwijzing van de derde deskundige ter kennis van partijen gebracht;

h de herziene canon wordt de erfpachter schriftelijk aangezegd door de gemeente;

i de totale kosten van deskundigen worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.

Art. 4

1. Uiterlijk zes maanden na de aanzegging als bedoeld in art. 3, onder h, van dit besluit, dient de vervroegde wijziging bij notari%le akte geconstateerd dient te zijn door een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris. In de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:

a de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak;

b de einddatum van het nieuwe tijdvak;

c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;

d de canon, de grondwaarde, alsmede het canonpercentage en de gehanteerde reductiefactor die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;

e de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;

f de Algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke zijn gesteld;

g de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;

2. De kosten van de notari%le akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.

Art. 5

1. Vervroegde wijziging geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. Het restant van de afkoopsom zal worden verrekend met een

aantal betalings-termijnen van de canon van het nieuwe tijdvak.
2. De restant van de afkoopsom zoals vermeld in lid 1 van dit artikel, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die zijn toegepast voor het bepalen van de oorspronkelijke afkoopsom.

Art. 6

Het hiervoren staande zal geacht worden te gelden als Algemene bepalingen, zoals bedoeld in bijlage A, onderdeel III, sub 1 B, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 1994, nr. 34 (Gemeenteblad 1994, afd. 3, nr. 30), en zoals die nadien is gewijzigd.

Art. 7

De reductiefactoren als bedoeld in art. 3, onder f, van dit besluit voor het kalenderjaar 1998 als volgt vast te stellen:

Aantal jaren dat herziening plaatsvindt voor expiratiedatum lopende tijdvak	Reductiefactor
12 jaar voor expiratie	0,65
11 jaar voor expiratie	0,69
10 jaar voor expiratie	0,72
9 jaar voor expiratie	0,76
8 jaar voor expiratie	0,78
7 jaar voor expiratie	0,81
6 jaar voor expiratie	0,83
5 jaar voor expiratie	0,86
4 jaar voor expiratie	0,88

Art. 8

Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1998.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

M. Sint — S. Patijn

secretaris — burgemeester

Verschenen 18 februari 1998.

Bijlage, behorende het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam hebben bij hun besluit van 14 november 1997, conform art. 2, onder b, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, besloten vast te stellen het volgende

Formulier Vervroegde wijziging in de erfpacht.

Ondergetekende (n)
handelend namens
krachtens zijn/haar/hun hoedanigheid van
krachtens
erfpachter(s) van de erfpacht,

plaatselijk bekend :
kadastrale aanduiding :
gemeente :
sectie, nummer, oppervlakte : , nr. , m2,

verzoekt/verzoeken om een vervroegde herziening van de erfpacht, met inachtneming van het bepaalde in het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1998, onder nr. 855 (1997);

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n):

I in te stemmen met een vervroegde wijziging van de erfpacht, conform de voorwaarden het bepaalde in Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1998, onder nr. 855;

II bekend te zijn met de mogelijkheid dat Burgemeester en Wethouders weigeren om tot vervroegde herziening over te gaan, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;

III als deskundige in de zin van art. 3, onder b, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, te benoemen:
naam:
beroep:
adres:
woonplaats:

IV de voorkeur te geven om de akte te laten passeren ten overstaan van de hierna genoemde in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris:
naam:
adres:
woonplaats:

V hierbij een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de gemeente Amsterdam om de notaris de opdracht te geven tot het opmaken en het laten passeren van de notari‰le akte van de vervroegde wijziging;

VI binnen 14 dagen na de eerste uitnodiging van de notaris zijn/hun aandeel in de kosten van de deskundigen, van de notari‰le akte en inschrijving in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belasting te voldoen.

Aldus verklarende op .. .. te.....
ondergetekende (n),

handtekening(en).

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad

OGA

besluit Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

Jaar	**2014**
Afdeling	**3B**
Nummer	**2014-10014**
Publicatiedatum	**1 oktober 2014**

Onderwerp

Aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon en schaduwgrondwaarde en toeslagpercentages voor het kalenderjaar 2015

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

Overwegende:
Het besluit BD2005-008058 van het College van Burgemeester en Wethouders op 16 mei 2006, op grond waarvan de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam gemandateerd is om namens het College van Burgemeester en Wethouders de aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon en schaduwgrondwaarde, de toeslagpercentages en reductiefactoren vervroegde wijziging vast te stellen,

(Besluitpunt I en II)
Gelet op artikel 3, lid 13, van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 18 augustus 1966, nr. 407A (hierna te noemen AB 1966), het raadsbesluit 39 van 26 januari 2000 over de nieuwe wijze van berekening van de aanpassingscoëfficiënt bedoeld in artikel 3, lid 11 van de AB 1966 en artikel 8, lid 4 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 6 april 1994, nr. 275 (AB 1994);
Mede gelet op artikel 7 lid 5 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 15 november 2000, nr. 689 (AB 2000);
Gezien de "Eindrapportage 100 jaar Erfpacht: operatie Groot onderhoud", vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 2000, nr. 19 (Gemeenteblad 2000, bijlage A),

(Besluitpunt III)
Tevens gelet op artikel 3 van de Instructie voor de vaststelling en de aanpassing van de schaduwgrondwaarde (vastgesteld bij B&W-besluit van 5 oktober 2004, nr. 2004/10685),

(Besluitpunt IV)
Mede gelet op artikel 8 lid 4, artikel 9, lid 3 en artikel 11, lid 3, van de AB 1994, alsmede het zgn. "Moderniseringsbesluit" (raadsbesluit van 28 november 1990, nr. 942, en gewijzigd op 15 november 2000, nr. 689) tot modernisering van de erfpacht voorwaarden;

(Besluitpunt V)
Voorts gelet op artikel 3, onder f, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, vastgesteld bij raadsbesluit van 4 februari 1998, nr. 855 (1997), waarin is bepaald dat Burgemeester en Wethouders voor elk jaar de reductiefactoren voor de vervroegde wijziging in erfpacht dienen vast te stellen,

Brengt ter algemene kennis dat hij op 25 september 2014 namens het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten:

I de aanpassingscoëfficiënten voor erfpachtcanons voor het kalenderjaar 2015 vast te stellen op 1,051 (AB 1966), 1,092 (AB 1994) en 0,999 (AB2000);

II in het kader van Groot Onderhoud Erfpacht de gereduceerde aanpassingscoëfficiënt voor zowel de AB 1966 als de AB 1994 voor het kalenderjaar 2015 vast te stellen op 1,040. Voor overeenkomsten gesloten met Haven Amsterdam gelden de coëfficiënten zoals vermeld onder I;

III de jaarlijkse aanpassingscoëfficiënt voor de schaduwgrondwaarde voor het kalenderjaar 2015 vast te stellen op 0,999;

IV de toeslagpercentages voor het kalenderjaar 2015 vast te stellen op:
- 25% voor het afkopen van de canon voor 100 jaar,
- 25% voor het uitsluiten van de canonindexering;

V de reductiefactoren Vervroegde Wijziging voor het kalenderjaar 2015 vast te stellen op:

Aantal jaren dat herziening plaatsvindt voor expiratiedatum lopende tijdvak	Reductiefactor voor rechten onder AB 1915, AB 1937 en AB 1955	Reductiefactor voor rechten onder AB 1966, AB 1994 en AB 2000
12 jaar voor expiratie	0,65	1,00
11 jaar voor expiratie	0,69	1,00
10 jaar voor expiratie	0,72	1,00
9 jaar voor expiratie	0,76	1,00
8 jaar voor expiratie	0,78	1,00
7 jaar voor expiratie	0,81	1,00
6 jaar voor expiratie	0,83	1,00
5 jaar voor expiratie	0,86	1,00
4 jaar voor expiratie	0,88	1,00

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

Een afschrift van dit besluit wordt verstrekt aan: de Bestuursdienst, Haven Amsterdam en de Accountancy en Consultancy Amsterdam.

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

Drs. J.J.D. Hagendoorn

GRONDWAARDE- EN CANONBEREKENING

Datum 23 september 2015
Adres Het Breed [redacted] S Amsterdam
Taxateurs [redacted]
Doel Vervroegde wijziging in de erfpacht

1. Gehanteerde parameters						
1.1	Waardepeildatum			3e kwartaal 2015		
1.2	Canonpercentage ASRE			2015-Q3		
1.3	Verhouding GO/BVO			BVO = GO +15%		
1.4	BTW			21%		
2. Marktwaarde nieuwbouw op eigen grond						
2.1	Oppervlakte in m^2 GO			64		
2.2	Marktwaarde per m^2		€	2.700		
2.3	Overige bestanddelen: extra berging		€	1.500		
					€	**175.000**
3. Bouwkosten nieuwbouw						
3.1	Oppervlakte in BVO (afgerond)			**74**		
3.2	Bouwkosten per m^2 (Bouwkostenkompas 2015)		€	921		
3.3	Honoraria en advies			9,7%		
3.4	Heffingen, aansluitkosten, verzekering			2,7%		
3.5	Aanloop- en afzetkosten			1,6%		
3.6	Financiering			6,0%		
3.7	Projectontwikkeling			5,5%		
3.8	Subtotaal bouwkosten per m^2		€	1.155		
3.9	Sloopkosten per m^2 (Bouwkostenkompas 2015)		€	25		
3.10	BTW	21%	€	248		
3.11	Totaal bouw- en sloopkosten per m^2		€	1.428		
3.12	**Bouw- en sloopkosten x BVO**				**€**	**105.672**
4. Residuele grondwaardeberekening (eigen grond)						
4.1	Residuele grondwaarde inclusief BTW		€	69.328		
4.2	**Residuele grondwaarde exclusief BTW**				**€**	**57.296**
5. Depreciatie en grondwaarde voor de canonberekening						
5.1	Residuele grondwaarde exclusief BTW		€	57.296		
5.2	Depreciatie voor beperkingen en voortdurend gebruik	-40%	€	22.918-		
5.3	**Grondwaarde voor de canonberekening**				**€**	**34.378**
6. Canonpercentages en canonberekening						
6.1	**AANVANGSCANON**	ASRE 2015-Q3	1,76%		**€**	**605**
6.2	**10 JAAR VAST**	ASRE 2015-Q3	1,89%		**€**	**650**
6.3	**25 JAAR VAST**	ASRE 2015-Q3	2,09%		**€**	**719**

Berekening canonpercentage voor de periode 1 juli - 30 sept 2015

Uitgangspunten:

disconteringsvoet waarde erfpacht	
nominale rentetermijnstructuur DNB bij looptijd 50 jaar	4,2%
25 jaar vast	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode 9446418)	1,53%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	2,08%
Effectieve discontvoet per half jaar	1,03%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode 0011220108)	1,04%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	1,59%
Effectieve discontovoet per half jaar	0,79%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie EU)	2,00%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	1,84%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	0,92%
Index canon	0,84%
Index canon (per half jaar)	0,42%
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}	65,6%

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

Geïndexeerd jaar 1	2,68%
Tien jaar vast	2,88%
25 jaar vast	3,19%

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

Geïndexeerd jaar 1	1,76%
Tien jaar vast	1,89%
25 jaar vast	2,09%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar 1	€ 0,88
Tien jaar vast	€ 0,94
25 jaar vast	€ 1,05



