Bindend advies

vervroegde wijziging in de erfpacht



Perceel
Korte Papaverweg [redacted] te Amsterdam

Bloot eigenaar
Gemeente Amsterdam

Erfpachter(s)
Papaverweg [redacted] Amsterdam BV

Gemeentelijk dossiernummer
E1024/3

Bindend adviseurs
1. M.P. [redacted] – aangewezen door de bloot eigenaar
2. R. [redacted] – aangewezen door de erfpachter(s)
3. A. [redacted] – als derde deskundige aangewezen

Status
Versiestatus : definitief
Eerdere versie : concept 15 maart 2019
Versiedatum : 20 mei 2019

Woord vooraf

Bindend advies

Volgens de jurisprudentie dient het advies gegeven door een (of meer) deskundige(n) die door partijen is/zijn benoemd naar aanleiding van (...) een canonherziening te worden beschouwd als een: *'vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies door derden'*.[1]

Bij bindend advies komen partijen in de vorm van een vaststellingsovereenkomst overeen om hun geschil aan een derde, die niet optreedt in de hoedanigheid van overheidsrechter, te onderwerpen, dan wel een tussen hen bestaande overeenkomst aan te vullen en de beslissing van deze derde als geldige overeenkomst tussen hen te aanvaarden. Bij bindend advies, hoeft er niet altijd sprake te zijn van een geschil, het gaat er dan om dat de bindend adviseur de rechtsverhouding tussen partijen nader vaststelt.

Bindend advies berust op een aantal bepalingen in het Burgerlijk wetboek, het materiële recht over vaststellingsovereenkomsten en er zijn anders dan bij arbitrage geen processuele waarborgen voor de procedure van bindend advies in de wet zelf gegeven. In het hoofdstuk over de vaststellingsovereenkomst (titel 15 van boek 7 BW) wordt een wettelijk kader gegeven voor het formaliseren van bindend advies, waarbij aan een derde de beslissing in het gerezen geschil wordt opgedragen. Niet vrijwillige nakoming van het resultaat van bindend advies vereist tussenkomst van de rechter. Een bindend advies is op grond van artikel 7:904 BW vernietigbaar (aantastbaar) indien gebondenheid daaraan, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

Deskundigen en bindend adviseurs

In de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en ook in toepasselijk aanvullend beleid wordt steevast gesproken over *'deskundigen'*. Deskundigen kunnen worden aangewezen door de Rechtbank of het Hof. De zogenaamde *'gerechtsdeskundige'* ondersteunt de rechter bij het vormen van een oordeel over een geschil dat aan de rechtbank is voorgelegd. Dit rapport geldt echter als een vaststellingsovereenkomst tussen partijen 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'*.

Erfpacht

Het recht van erfpacht is een beperkt (zakelijk) recht dat is afgeleid uit een meer omvattend recht, dat met het beperkte recht is bezwaard. In de wet is opgenomen dat degene aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht (eigendom van een onroerende zaak) toekomt, binnen de grenzen van dat recht de in de wet genoemde beperkte rechten (bijvoorbeeld erfpacht) kan vestigen. Daarnaast bepaalt de wet duidelijk dat degene aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht (eigendomsrecht) toekomt, zijn recht ook onder voorbehoud van een beperkt recht (recht van erfpacht) kan overdragen, mits hij de voorschriften zowel voor overdracht van een zodanig recht (eigendom) als voor vestiging van een zodanig beperkt recht (erfpacht) in acht neemt. Erfpacht is wettelijk geregeld in een 16-tal artikelen opgenomen in titel 7 van boek 5 van het BW. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak -in eigendom toebehorend aan een ander- te houden en te gebruiken. Tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de onroerende zaak als een eigenaar. Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting

[1] Hof Amsterdam 8 januari 2004 te kennen uit HR 20 mei 2005, NJ 2007, 114, r.o. 4.20

worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom -de canon- te betalen.

Disclaimer

Deze rapportage betreft nadrukkelijk geen taxatierapport, maar een bindend advies waarin de uitkomst van een deskundigenprocedure in het kader van een vervroegde canonherziening van een erfpachtrecht wordt onderbouwd. Dit advies is een professionele mening en is uitdrukkelijk niet bedoeld als waarborg, verzekering of garantie van een specifieke waarde van het onderhavige object. Andere taxateurs kunnen tot andere conclusies komen aangaande de waarde van het onderhavige object. Het resultaat mag beschouwd worden als een professionele taxatiedienst zoals beschreven in de reglementen van het NRVT en de bindend adviseurs hebben de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT zoveel mogelijk in acht genomen gedurende het doorlopen proces en het opstellen van dit bindend advies. Aangezien geen sprake is van een formeel taxatierapport, maar een bericht waarin de bindend adviseurs rapporteren over de voorgelegde casus, hebben wij onder andere afgeweken van bepaalde waarderingsgrondslagen en de vormvereisten die het NRVT stelt. De wettelijke basis voor het bericht, de daarop gebaseerde jurisprudentie, en daarbij ontstane deskundigenpraxis is bepalend voor de inhoud. Dit rapport is uitsluitend opgesteld ten behoeve van het voornoemde doel en nadrukkelijk niet geschikt voor jaarverslaglegging en financieringsaanvragen. De informatie in dit rapport kan niet gezien worden als advies voor het aangaan van enige vorm van transactie.

Juridische kennisgeving

Deze rapportage is exclusief voor de bloot eigenaar en de erfpachter(s) opgesteld door de bindend adviseurs conform de voorwaarden in de opdracht aangegaan tussen de bindend adviseurs en de opdrachtgevers. Dit rapport is vertrouwelijk en mag derhalve niet verstrekt worden aan derden tenzij dit specifiek is overeengekomen.
Ondergetekenden beschikken elk over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd.
Wij zijn niet aansprakelijk voor enige indirecte schade en/of gevolgschade, hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, ontstaan in relatie tot dit rapport. Niets in dit rapport sluit aansprakelijkheid uit die rechtens niet kan worden uitgesloten. Anderen dan de opdrachtgevers kunnen dit rapport alleen inzien voor informatiedoeleinden. Anderen kunnen voor geen enkel doel vertrouwen op dit rapport en wij zullen niet aansprakelijk zijn voor enig verlies of schade, (niet voor directe dan wel indirecte schade of gevolgschade), hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, als gevolg van ongeautoriseerd gebruik van dit rapport. Wij kunnen niet worden aangesproken om te voorzien in additionele informatie dan wel om enige onjuistheden in het rapport te corrigeren. De informatie in dit rapport kan niet gezien worden als advies voor het aangaan van enige vorm van transactie.

Gegevens van de opdrachtgevers

De bloot eigenaar

naam	:	*Gemeente Amsterdam, Grond & Ontwikkeling, afdeling erfpacht en uitgifte*
adres	:	*Weesperplein 8*
plaats	:	*1018 XA Amsterdam*
woordvoerder	:	(10)(2e)

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

De erfpachter

naam	:	*Papaverweg (10)(2e) Amsterdam BV*
adres	:	*Westerdoksdijk (10)(2e)*
plaats	:	*1013 AE Amsterdam*
woordvoerder	:	-

hierna te noemen: ***'de erfpachter'***.

(10)(2e)

De bindend adviseurs

Benoemd door de bloot eigenaar

naam : [redacted]

verbonden aan : *De Groot & Compagnons*

adres : *Amstelveenseweg* [redacted]

vestigingsplaats : *Amsterdam*

hoedanigheid : *register taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT405214104*

Benoemd door de erfpachter

naam : [redacted]

verbonden aan : *Makelaarsgroep AMEO*

adres : *Hartveldseweg* [redacted]

vestigingsplaats : *Diemen*

hoedanigheid : *register taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT652044496*

De derde bindend adviseur

naam : [redacted]

verbonden aan : *Roos Vastgoedadvies*

adres : *Walborg* [redacted]

vestigingsplaats : *Amsterdam*

hoedanigheid : *register taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer wonen, woz en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT664919440*

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***'.

[redacted]

Ondergetekenden verklaren dat bij het uitvoeren van de opdracht is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van de bindend adviseurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische codes zoals opgesteld in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan de bindend adviseurs door de opdrachtgevers (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van opdrachtgever) zijn minder dan 25% van de totale omzet.

Alle bedragen en waarden zoals weergegeven in deze rapportage en de bijbehorende berekeningen zijn afgerond en zonder decimalen. Alle bedragen en waarden zijn vermeld in EURO (€).

Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit bindend advies, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.

[redacted]
(10)(2e)

De opdracht

In het tweede kwartaal van 2017 heeft de erfpachter een verzoek tot vervroegde wijziging van de erfpacht ingediend bij de bloot eigenaar.

De erfpachter en de bloot eigenaar hebben, op basis van het '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 een aan de grond toe te rekenen aandeel in de waarde die de grondslag zal vormen voor de berekening van de nieuwe canon. Daarbij wordt eveneens rekening gehouden met het besluit van de gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling tot vaststelling van de aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon en schaduwgrondwaarde en toeslagpercentages voor het kalenderjaar 2017. Dit besluit werd op 16 september 2016 gepubliceerd in het Gemeenteblad nr. 127772.

De bindend adviseurs stellen in deze rapportage een aan de grond toe te rekenen aandeel in de waarde die de grondslag zal vormen voor de berekening van de nieuwe canons vast. Voor deze vaststelling 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 (telkens) 10 jaar en een vaste canon voor (twee keer) 25 jaar.

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.

Bij de berekening van de waarde, die aan de grond moet worden toegerekend wordt uitgegaan van[2]:
- 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 van die waarde voor de beperkingen van de erfpacht ten opzichte van eigen grond.

[2] AB 2000, artikel 11 lid 3

De aanpak

Taxatieproces

Een taxatie omvat een schriftelijk vastgelegde opinie over de waarde in de vorm van een schatting. Een taxatie wordt gewoonlijk benaderd als een chronologisch proces dat begint met het identificeren van het object, het doel van de taxatie en de uitgangspunten. De tweede stap is de gegevensverzameling en analyse. Daarna volgt een analyse van de optimale aanwending van het object. Vervolgens wordt de waarde van het object geïndiceerd door toepassing van één of meer taxatiemethoden. De geïndiceerde waarden worden vervolgens verzoend tot één eindwaarde en vervat in een taxatierapport.

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.

Prijspeil

De erfpachter heeft op 13 april 2017 de aanvraag voor de vervroegde wijziging ingediend bij de gemeente Amsterdam. Op 21 april heeft de gemeente afwijzend gereageerd op de aanvraag omdat de privaatrechtelijke bestemming niet juist was. Op 26 april werd de aanvraag vervroegde wijziging alsnog geaccepteerd doch onder voorbehoud van bestemmingswijziging. De bestemmingswijziging werd op 21 september 2017 door de erfpachter geaccepteerd.

De deskundigen zijn van mening dat de intentie om over te gaan tot vervroegde wijziging reeds in het tweede kwartaal van 2017 bestond en ook formeel kenbaar is gemaakt aan de gemeente. Derhalve hebben de deskundigen als prijspeil voor de waardering eind tweede kwartaal 2017 vastgesteld: **31 maart 2017**.

Procesomschrijving

De erfpachter wijst bij zijn verzoek tot vervroegde canonherziening een deskundige aan. Burgemeester en Wethouders wijzen namens de gemeente binnen één maand na ontvangst van dit verzoek een deskundige aan. De beide aangewezen deskundigen zullen binnen twee maanden na aanwijzing van de deskundige door de gemeente een derde deskundige aanwijzen.

Op 22 november 2017 worden (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) schriftelijk verzocht om een derde bindend adviseur aan te wijzen ter vaststelling van de vervroegde wijziging in de erfpacht in commissieverband. In deze *'opdracht aan gemeentedeskundige en erfpachterdeskundige en verzoek tot gezamenlijk aanwijzen derde deskundige in verband met vervroegde wijziging'* verzocht de gemeente ons tevens onze werkzaamheden te verrichten onder bepaalde voorwaarden. De brief werd als bijlage toegevoegd aan de opdrachtbevestiging. De opdrachtbevestiging is als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

De derde bindend adviseur ((10)(2e) (10)(2e)) werd aangewezen waarna in een eerste gezamenlijk bijeenkomst afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de werkzaamheden, een tijdspad en een op te stellen offerte met opdrachtbevestiging.

Na ontvangst van een door beide partijen voor akkoord ondertekend exemplaar van de opdrachtbevestiging is de afspraak ter opname ingepland. Ondertussen is nog geïnventariseerd welke informatie reeds voorhanden was en welke informatie nog opgevraagd diende te worden. Er is aanvullende informatie opgevraagd bij de gemeente en het kadaster.

(10)(2e)

In samenspraak met de bloot eigenaar en de erfpachter is een datum van opname afgesproken op 13 februari 2018. De erfpachter was hierbij aanwezig. Een (vertegenwoordiger van) de bloot eigenaar was hierbij wel aanwezig. Bij de aankondiging van de opname met bijbehorende uitnodiging zijn de partijen direct in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en verzoeken te doen. Tijdens de opname is door de bindend adviseurs toelichting gegeven op het verloop van de procedure en zijn over en weer verduidelijkende vragen gesteld en beantwoord.

Tijdens de opname werd een afwijkende bestemming geconstateerd op de Korte Papaverweg (10)(2e) en Papaverweg (10)(2e) dit dossier werd vanaf april 2017 gelijktijdig in behandeling genomen met het onderhavige dossier. Op 8 november 2018 is de gemeente met de erfpachter een aanvullende bestemmingswijziging overeengekomen waarna ondergetekenden de werkzaamheden weer hebben opgepakt.

Hierna hebben de bindend adviseurs ieder hun visie en onderbouwing op de waarden gegeven, waarna zij deze in verschillende werksessies hebben aangescherpt op basis van in de tussentijd verzameld referentiemateriaal en aanvullend advies (o.a. bouwkosten). In de werksessie van 11 februari 2019 zijn de deskundigen tot een unaniem oordeel gekomen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een conceptrapportage, die vooraf nog onderling werd afgestemd, en op 15maart 2019 aan partijen is toegestuurd. In het kader van wederhoor hebben partijen de mogelijkheid gekregen om, naar aanleiding van dit conceptrapport, schriftelijk verduidelijkende vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Hierna hebben de deskundigen de berekeningen en rapportage afgerond tot het definitieve rapport.

Geraadpleegde informatie

Onderstaand een overzicht van de informatie die gebruikt is voor het opstellen van dit bindend advies:

- Kadastrale recherche;
- Loket Amsterdam: raadplegen erfpachtgegevens;
- Meetrapport De Beeldenmakers;
- Canonpercentages ASRE tweede kwartaal 2017;

Daarnaast hebben wij de verschillende Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam en het vigerende bestemmingsplan geraadpleegd. Ook hebben wij relevant referentiemateriaal onttrokken uit het Kadaster, de databases van de NVM, de bindend adviseurs en Bouwkostenkompas 2017.

(10)(2e)

Object

Kadastrale omschrijving

Het voortdurend recht van erfpacht op de grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, werken en beplantingen bestaande uit een bedrijfsruimte met aan- en toebehoren plaatselijk bekend als Korte Papaverweg (10)(2e) te 1032 KA Amsterdam. Kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, (10)(2e), groot 589 m^2 en omschreven als bedrijvigheid (industrie).

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen
Er is beperkte titelrecherche gepleegd waaruit de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen is gebleken. Deze zijn, voor zover na te gaan, niet van waardebeperkende invloed op het getaxeerde. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlage(n).

Wet voorkeursrecht gemeenten
Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlage(n).

Monument
Het is niet bekend dat het gewaardeerde een monumentale status heeft. De kadastrale berichtgeving vermeldt dit evenmin. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlage(n).

Objectomschrijving

Opgenomen werd een bedrijfshal opgetrokken uit staal met betonnen vloer.
De begane grond is in diverse afzonderlijke ruimten ingedeeld en ingericht als werkplaats, vergaderruimte en opslag. Zo ook de entresol.
Er is een meetrapport aanwezig, daaruit zijn de volgende dimensies op te maken. De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 585 m^2, de bruto vloeroppervlakte bedraagt 640 m^2.

Voorzieningen
Wij hebben vernomen dat het object beschikt over alle hoofdvoorzieningen, zoals gas, water, riolering, elektriciteit en telefonie. Wij hebben geen van de voorzieningen getest.

Het object
Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering. Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij ons advies buiten beschouwing gelaten.
Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat. Tenzij uitdrukkelijk anders in het rapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat (NEN2580) of beschikbare plattegronden.

(10)(2e)

Staat van onderhoud

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermde, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft. Wij nemen aan dat:

- er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het object;
- het object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;
- er bij de bouw of aanpassingen van het object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;
- de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;
- dat het object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken;
- dat het object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Onze waardering ziet niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dient niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

Locatieomschrijving

Amsterdam is de hoofdstad en naar inwonertal de grootste gemeente van Nederland. De stad ligt in de provincie Noord-Holland, aan het IJ, het Noordzeekanaal en de monding van de Amstel. In mei 2018 telde de gemeente Amsterdam volgens het CBS 859.732 inwoners. De grootstedelijke agglomeratie telde destijds ruim 1,3 miljoen inwoners. De stad is bestuurlijk onderverdeeld in zeven stadsdelen die weer zijn onderverdeeld in buurten en wijken.
Amsterdam is sterk verstedelijkt en omvat een grondgebied van ruim 219 km^2 waarvan 53 km^2 water. De bevolkingsdichtheid bedraagt inmiddels 5.187 per km^2 land.

De Buiksloterham is een droogmakerij in Amsterdam-Noord, die in de 19e eeuw werd aangelegd in het IJ ten westen van de Volewijckslanden. Tegenwoordig wordt de naam vooral gebruikt om het hele gebied mee aan te duiden langs de oever van het IJ ten westen van het Buiksloterkanaal, inclusief de bedrijventerreinen in de Noorder IJpolder. Samen met nieuwbouwwijk Overhoeks, is dit hele gebied bestempeld met de naam Buiksloterham.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met de auto is goed. Via de afslagen S 116-118 van de Rijksweg A10 is het object prima bereikbaar.

Ook met openbaar vervoer is de bereikbaarheid goed door de komst van de Noord-Zuidlijn. Op loopafstand stopt buslijn 38.

Parkeren

Volgens de gemeenten Amsterdam geldt op deze locatie per waardepeildatum betaald parkeren van maandag tot en met zondag van 09.00 uur tot 19.00 uur à € 1,30 per uur. Bewoners komen in aanmerking voor een betaalde parkeervergunning.

[redacted] (10)(2e)

Voorzieningen

Het voorzieningenniveau in de directe omgeving is goed. De locatie heeft een Walk Score van 83 op een schaal van 100. De Walk Score is een manier om het voorzieningenniveau op loopafstand van een bepaalde locatie uit te drukken.

(10)(2e)



Milieu-informatie

In het kader van dit bindend advies is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik. Tenzij uitdrukkelijk anders is vastgelegd, nemen wij aan dat het object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving, en alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

(10)(2e)

Publiekrechtelijke bestemming

De publiekrechtelijke bestemming van de onderhavige locatie is te vinden in het bestemmingsplan. Wij hebben de bestemmingsinformatie opgevraagd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie. De volgende informatie was beschikbaar:

Naam bestemmingsplan	: Onbekend
Planstatus	: In voorbereiding
Bestemming	: Niet bekend

Wij gaan er vanuit dat het huidige volume mag worden teruggebouwd binnen de vigerende kwaliteits- en beleidskaders van de gemeente. Voor alle specifieke bouwvoorschriften verwijzen wij naar het bestemmingsplan en de toelichting daarop.

Privaatrechtelijke bestemming

De privaatrechtelijke bestemming luidt sinds 21 september 2017:
'bedrijfsruimte van maximaal 640 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) welke slechts als zodanig mag worden gebruikt; maximaal veertig procent (40%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak (bvo) mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf'.

[redacted]

Het recht van erfpacht

In onderstaande tabel zijn de kerngegevens van het recht van erfpacht opgenomen.

Erfverpachter	:	Gemeente Amsterdam
Dossiernummer	:	1024/3
Erfpachter	:	Papaverweg (10)(2e) Amsterdam BV
Adres	:	Westerdoksdijk (10)(2e) Amsterdam
Kadastraal bekend	:	Gemeente Amsterdam, sectie K, (10)(2e)
Oppervlakte	:	589 m^2
Duur	:	Voortdurend
Ingangsdatum	:	16 april 1971
Einde tijdvak	:	15 april 2021
Algemene Bepalingen	:	Voor voortdurende erfpacht: 1966 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 1967 in deel 4300 nummer 27.
Canon	:	Van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020: (10)(2b) per jaar.
Betalingsregime	:	Vijf jaarlijkse indexering.
Bestemming	:	Bedrijfsruimte van maximaal 640 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) welke slechts als zodanig mag worden gebruikt; maximaal veertig procent (40%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak (bvo) mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf.

(10)(2e)

De waardering

Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat het object vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd. Wij hebben geen onderzoek verricht naar de toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of in het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief zouden veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.

Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.

De waarde van de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop gesitueerde opstallen worden vanuit de marktwaarde gealloceerd omdat aan deze bestanddelen niet rechtstreeks een marktwaarde is toe te kennen. Deze bestanddelen kunnen immers niet eigenstandig op de markt worden gebracht. Van belang is te onderkennen dat deze allocatie niet plaatsvindt volgens het marktconformiteitsbeginsel, maar volgens het principe van de redelijkheid en inzichtelijkheid.

De aan de grond toe te rekenen waarde voor de berekening van de canon wordt door de bindend adviseurs gewaardeerd op: (10)(2b).

De bijbehorende canons voor het nieuwe tijdvak worden vastgesteld bij toepassing van:
- de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)
- een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)
- een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)

(10)(2e)

(10)(2e)

Toelichting op de waardering (taxatiemethode)

Benaderingen
De taxatieleer kent drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn allen gebaseerd op het beginsel van substitutie: de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenaderingen gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak.

Methoden
Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode te onderscheiden. Voor de kostenbenadering betreft dit de vervangingswaardemethode.

De ontwikkelingswaarde, met als uitgangspunt dat het object in nieuwbouwstaat is gelegen op eigen grond, wordt geïndiceerd met behulp van de inkomstenmethode. De (gealloceerde) grondwaarde wordt verkregen met behulp van de residuele grondwaardemethode. De (gealloceerde) opstalwaarde wordt verkregen met behulp van de vervangingswaardemethode.

Stap voor stap
Bij dit rapport hoort een rekenblad. Dit rekenblad is in een afzonderlijke bijlage opgenomen en is opgebouwd in stappen. Onderstaand worden benadering en methode stap voor stap nader toegelicht.

Inschatting opbrengsten
De ontwikkelopbrengst van het te realiseren vastgoed is bepaald aan de hand van de kapitalisatiemethode. In de waardering wordt op basis van referentietransacties uitgegaan van een gemiddelde huurprijs van (10)(2b) per m² VVO per jaar voor de bedrijfsruimte en (10)(2b) per m² VVO per jaar voor de entresol. De totale bruto huurwaarde komt hiermee op (10)(2b) per jaar. Op basis van een BAR van 6% wordt de beleggingswaarde bij oplevering VON geschat. Na correctie voor verkoopkosten (1% kosten koper) resulteert een ontwikkelopbrengst van afgerond (10)(2b).

Referentietransacties
Marktanalyse leverde de volgende (beleggings)transacties op:

Object	BVO*	Huur**	Datum	Koopsom in €
Papaverweg (10)(2e)	317	(10)(2e)	2018 Q1	(10)(2e)
Vuurwerkerweg (10)(2e)	1.057		2016 Q4	

* in m²
** opbrengst of markthuur in €

Uit de marktanalyse blijkt dat de huurwaarde van bestaande bedrijfsruimte in de directe omgeving zich beweegt tussen (10)(2b) **per m² per jaar**.

Gelet op het feit dat in het geval van het gewaardeerde wordt uitgegaan van nieuwbouw, wordt een scherper rendement en een scherpere huurwaarde dan de referentietransacties geacht.

Alle waardebepalingen zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere

(10)(2e)

uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de deskundige. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan het bindend advies niet als representatief worden beschouwd.

Stap 2: Bouwkosten
Bij het berekenen van de bouwkosten wordt uitgegaan van een identiek pand dat gesloopt en gebouwd dient te worden per m^2 GO of BVO[3]. 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. De bouwkosten zijn exclusief de inboedel, BTW en bijkomende kosten zoals architect, leges, tuinaanleg, etc. (Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten).

Stap 3: Residuele grondwaardebepaling
Grondwaardebepaling aan de hand van het residu. De waarde die resteert wanneer BTW, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject is de residuele grondwaarde. In formule:
Residuele Grondwaarde = VON-prijs of marktwaarde
-/- BTW
-/- stichtingskosten
-/- redelijke winst voor betrokken partijen
(Bron: onder meer: www.gebiedseconomie.nl)

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.

Stap 4: 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 beperkingen.

Erfpachtgrond is reeds bebouwd op het moment dat de canon wordt herzien. Bij een canonherziening einde tijdvak is daarom sprake van een waardevermindering ten opzichte van onbebouwde grond. Door de feitelijke bebouwing zijn er voor het perceel minder aanwendingsmogelijkheden dan wanneer het onbebouwd zou zijn. Voor deze beperktere aanwendingsmogelijkheden is er een depreciatie toegepast op de vastgestelde grondwaarde.

De deskundigen hebben de depreciatie vastgesteld op 25% van de grondwaarde. De depreciatie is gebaseerd op het feit dat er sloopkosten gemaakt moeten worden om bouwrijpe grond te realiseren en de situatie dat bij canonherziening sprake van een bestaande relatie tussen erfverpachter en erfpachter. In de meeste gevallen is er voor de erfpachter geen andere reële mogelijkheid dan het vernieuwen van het erfpachtcontract omdat er enerzijds een verplichting is naar een huurder toe (bij beleggingsvastgoed) en anderzijds dat het gebruik van de opstal tot nut is voor de eigenaar (bij eigenaar/gebruikersvastgoed).

---

[3] De **b**ruto **v**loer**o**ppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Het is 'common practice' in de markt om een depreciatie toe te passen. Er bestaan echter grote verschillen tussen de depreciatiefactoren die gemeenten toepassen in hun erfpachtbeleid. In de markt is het in Amsterdam gebruikelijk om een depreciatie van 25% toe te passen. De deskundigen sluiten hierop aan en constateren tevens dat de gemeente zelf een depreciatie hanteert bij herzieningsaanbiedingen en overstapregelingen welke de laatste jaren verminderd is van 40% naar 25% en thans 10%.
De grondwaarde bedraagt, gecorrigeerd voor de depreciatie van [redacted] (10)(2b) exclusief BTW. Dit vormt de grondslag voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon.

Stap 5: 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* (ASRE)[4]. 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;
- Canonindexering minus 1%.

Binnen de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 hanteert de gemeente Amsterdam een verlaging van 1% bij een geïndexeerde canon. Om de index te bepalen verlaagt de gemeente de jaarlijkse inflatie met deze 1% om de jaarlijkse groei van de canon enigszins te dempen. Daar tegenover staat dat bij aanvang van een nieuw tijdvak de aanvangscanon van een geïndexeerde canon minder laag is dan zonder de 1% correctie het geval zou zijn. Index en aanvangscanon zijn communicerende vaten. Een lagere index impliceert een hoger aanvangscanon. En hoe hoger de index, hoe lager de aanvangscanon kan zijn. Bij het juist toepassen van de rekenregels is bij alle varianten aan het einde van een tijdvak de erfpachtwaarde precies vergoed. De 1% correctie is derhalve een element in een betalingssysteem. Simpel gesteld; eerst wordt de waarde van een erfpachtrecht bepaald en als tweede stap daarna pas de betalingswijze.

Ondergetekenden hebben zich het genoemde rapport en de bijbehorende kwartaalpublicatie eigen gemaakt. De canonpercentages voor het tweede kwartaal 2017 luiden:
- de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000) : **1,33%**
- een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000) : **1,19%**
- een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000) : **1,37%**

De onderliggende berekening van de ASRE is als bijlage toegevoegd aan dit rapport.

[4] http://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/publicaties/canonpercentages.pdf

Hoor en wederhoor

Op 15 maart 2019 werd een concept van dit rapport aan partijen toegestuurd met het verzoek eventuele aan- en/of opmerkingen, vragen en verzoeken per e-mail toe te sturen.

Van de erfpachter is geen reactie ontvangen. De reactie van de gemeente van 16 april 2019 is als bijlage toegevoegd aan deze rapportage. Onderstaand de reactie (**in vet**) van deskundigen op dit commentaar.

De voorpagina
Boven aan staat vermeld vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht, de aanvraag is gedaan voor 1 januari 2018 en valt dus nog onder 'vervroegde wijziging'. Dit graag aanpassen naar vervroegde wijziging
Deze tekst is aangepast naar: Vervroegde wijziging in de erfpacht.

Erfpachter is Papaverweg (10)(2e) Amsterdam BV in plaats van BA2 Beheer BV.
Deze tekst is aangepast.

2.2 De erfpachter
Op blz. 4 staat genoemd dat de erfpachter de heer BA2 Beheer BV. is. Graag aanpassen naar Papaverweg (10)(2e) Amsterdam BV.
Deze tekst is aangepast. Op pagina 14 dezelfde aanpassing doorgevoerd.

9.4 Depreciatie
Op blz. 17 wordt er gesproken over beperkingen op de grondwaarde. In voorgaande rapport en werden deze beperkingen steeds genoemd. In dit rapport worden deze niet genoemd. Wat is hiervoor de reden en welke beperkende bepalingen uit de Algemene Bepalingen worden hier bedoeld? Graag vermelding van de artikelen uit de AB waar deze tekst op wordt gedoeld.
Op pagina 17 van het conceptrapport wordt door de taxateurs uitvoerig ingegaan op de toepassing van depreciatie op de grondwaarde bij erfpachtrechten. Ook al beslaat deze uitleg meerdere alinea's kan gesteld worden dat dit een algemene benadering is van deze vorm van correctiefactor. Al minstens 25 jaar vindt bij waarderingen van met name voortdurende erfpachtrechten op bebouwde grond een inhouding van de waarde plaats. In verschillende rechterlijke uitspraken waaronder Hof Amsterdam is het toepassen van depreciatie als redelijk en correct te achten. Een opsomming van factoren welke van invloed zijn op de depreciatie wil niet zeggen dat eenvoudig een percentuele specificatie per onderdeel te geven valt.
In het kader van dit proces hoor en wederhoor verwijzen wij u naar de beperkingen die onder meer en niet limitatief zijn opgenomen in de artikelen (AB 2000): 3 lid 2c, d, g, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, etc.

Canonpercentages ASRE
De ASRE veronderstelt de "toekomstwaarde" van opvolgende erfpachttijdvakken op maar liefst 53,1% van de totaalwaarde van het perceel (in de ASRE-methodiek wordt het eerstvolgende tijdvak verondersteld, slechts 46,9% van de gedeprecieerde grondwaarde uit te maken).
De gemeente vindt deze afslag (die door de ASRE in de canonpercentages is verwerkt) dubieus, temeer omdat bij de gemeente geen marktgegevens bekend zijn, die een "toekomstwaarde" van opvolgende tijdvakken rond de 53% suggereren.
Klopt het dat de door de ASRE gebezigde fictie van 46,9% resp. 53,1% is gebaseerd op de veronderstelling, dat de 25-jaars staatsrente in 2017 representatief zou zijn voor de 50-jaars discontovoet voor de jaren 2018-2068?
Op het rekenblad van het canonpercentage van de ASRE is duidelijk te lezen dat voor de disconteringsvoet voor de waarde van het erfpachtrecht wordt uitgegaan van de nominale

(10)(2e)

rentermijnstructuur die de DNB hanteert voor de rekenrente voor pensioenfondsen en dus niet van een 25-jaars staatsrente.

Gelet op de historisch lage 25-jaars staatsrente in 2017, acht de gemeente het zeer onwaarschijnlijk dat deze 25 -jaars rentevoet eveneens representatief zou zijn als discontovoet voor de komende 50 jaar. Wanneer deskundigen desondanks toch het canonpercentage willen baseren op basis van het contant-maken over 50 jaar o.b.v. de huidige 25- jaars staatsrente, zou een redelijke opslag voor de 50-jaars rentevoet moeten worden gemaakt t.o.v. de 25-jaars rentevoet. Wanneer deskundigen en/of de ASRE zo'n opslag niet rekenen, zijn de ASRE-canonpercentages in de ogen van de gemeente methodologisch niet correct tot stand gekomen, en daarmee acht de gemeente de bruikbaarheid ervan aanvechtbaar.
Niet van toepassing gezien het voorgaande.

Bovendien houdt het ASRE-canonpercentage abusievelijk geen rekening met de gematigde indexering van de AB2000-indexcanon. Het canonpercentage hiervoor wordt door de ASRE berekend, als ware het een volledig geïndexeerde canon. Dat is niet juist, want artikel 7 van de AB2000 gaat expliciet uit van een gematigd geïndexeerde canon. In tegenstelling wat sommige deskundigen in eerdere rapporten beweerden, is die jaarlijkse 1% canonkorting in de AB2000 géén "cadeautje" van de gemeente aan de erfpachter, maar maakt deze integraal onderdeel uit van de financiële systematiekvandeAB2000.
Daarom is de gemeente van mening, dat deskundigen (dan wel de ASRE) in hun berekening van de canon(percentages) hiermee expliciet rekening moeten houden, in de zin dat zij – gelet op de consistentie in de redenering achter de ASRE-methodiek – voor een gematigd geïndexeerde canon een hoger canonpercentage zouden moeten rekenen dan voor een volledig geïndexeerde canon.
Onder verwijzing naar de bijlage 'canonpercentages ASRE' (het rekenblad) maken wij u erop attent dat in de ASRE wel degelijk rekening houdt met de gematigde index. Zie daarvoor in de tabel uitgangspunten voor inflatie (CBS) en index canon.

Vragen:
- Kunt u marktgegevens overleggen, die een "toekomstwaarde" van opvolgende tijdvakken rond de 53% onderbouwen?

Rekenkundig betreft het percentage van 53 de Huidige Waarde van de toekomstige grondwaarde over 50 jaar, rekening houdend met een groeivoet die gebaseerd is op de nagestreefde lange termijn inflatie van de ECB en contant gemaakt met de eerder bedoelde UFR voor pensioenfondsen. Zie rekenblad ASRE.

Kunt u aangeven op basis van welke 50-jaars rentevoet de bedoelde 46,9% tot stand is gekomen? En hoe verschilt die rentevoet van een 25-jaars rentevoet?
Zie hiervoor.

Indien niet, bent u dan bereid om de berekening van de canonpercentages aan te passen conform bovenstaande argumentatie?
Niet van toepassing, zie hiervoor.

Wilt u de berekening van het canonpercentage voor AB2000 art. 7 (indexcanon) aanpassen aan het feit dat de gematigde indexering een expliciet onderdeel van deze canonvariant uitmaakt?
Niet van toepassing, zie hiervoor.

Bent u bereid om met de ASRE de methodologische achtergronden, en daarmee de bruikbaarheid voor het Amsterdamse erfpachtstelsel met voortdurende tijdvakken van 50 jaar, met in de AB2000 een gematigd-geïndexeerde indexcanon, te bespreken?

[redacted] (10)(2e)

Deskundigen zien geen aanleiding om de methodologische achtergrond van de ASRE voor het bepalen van de indexcanon te bespreken. Er doen zich geen majeure systeemwijzigingen voor die een verandering van de methodiek rechtvaardigen. De ASRE houdt rekening met de gematigde indexcanon.

Wij hebben gekozen voor aansluiting bij de analyse van het in deze materie meest gezaghebbend instituut, de ASRE. Minder omdat er geen andere mening mogelijk is bij elk van de gehanteerde parameters, maar meer omdat er van de ASRE een sturende werking uitgaat: bij gebruikmaking van de canonpercentages van de ASRE krijgen canonherzieningen de zo gewenste vaste systematiek en daarmee: een zekere 'voorspelbaarheid'.

Bijlagen

1. Kadastrale gegevens
2. Besluiten gemeenteraad Amsterdam en gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
3. Meetstaat
4. Berekening
5. Canonpercentages Amsterdam School of Real Estate
6. Getekende opdrachtbevestiging
7. Reactie bloot eigenaar op conceptrapport

Ondertekening

Amsterdam, 20 mei 2019

[redacted]
(10)(2e)

Bijlage 1

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 K (10)(2e)	13-4-2017
	Korte Papaverweg (10)(2e) AMSTERDAM	17:07:44
Uw referentie:	papaverweg	
Toestandsdatum:	12-4-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	AMSTERDAM K (10)(2e)
Grootte:	5 a 89 ca
Coördinaten:	122575-489703
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE)
Locatie:	Korte Papaverweg (10)(2e) 1032 KA AMSTERDAM
Koopsom:	(10)(2b) Jaar: 2016
(Met meer onroerend goed verkregen)	
Ontstaan op:	12-2-1988
Ontstaan uit:	AMSTERDAM K (10)(2e)

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75206 d.d. 8-7-2011

BESLUIT OP GROND VAN ARTIKEL 110 I WET GELUIDHINDER
Ontleend aan: HYP4 61447/121 d.d. 7-6-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT
Gemeente Amsterdam K
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postadres:	Postbus: 202 1000 AE AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM
KvK-nummer:	34366966 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:	84 ASD07/1754 d.d. 27-1-1986
Eerst genoemde object in brondocument:	AMSTERDAM (10)(2e)

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70476/138 d.d. 13-4-2017
HYP4 70476/135 d.d. 13-4-2017
HYP4 70476/42 d.d. 12-4-2017
HYP4 70479/26 d.d. 12-4-2017
HYP4 70463/187 d.d. 12-4-2017
HYP4 70471/186 d.d. 12-4-2017
HYP4 70471/28 d.d. 11-4-2017
HYP4 70461/134 d.d. 10-4-2017
HYP4 70453/165 d.d. 10-4-2017
HYP4 70453/21 d.d. 7-4-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Betreft: AMSTERDAM [redacted] 13-4-2017
Korte Papaverweg [redacted] AMSTERDAM 17:07:44
Uw referentie: papaverweg
Toestandsdatum: 12-4-2017

Gerechtigde

ERFPACHT
BA2 Beheer B.V.
Keizersgracht [redacted]
1015 CK AMSTERDAM
Zetel: AMSTERDAM
KvK-nummer: 58731059 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 68551/179 d.d. 1-7-2016
Eerst genoemde object in brondocument: AMSTERDAM K [redacted]

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 70267/154 d.d. 14-3-2017
NAAMSWIJZIGING

Aantekening recht
DOORHALING KOOPOVEREENKOMST BW EN WVG
Betrokken persoon:
BA2 Beheer B.V.
Keizersgracht [redacted]
1015 CK AMSTERDAM
Zetel: AMSTERDAM
KvK-nummer: 58731059 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Ontleend aan: HYP4 67737/123 d.d. 12-2-2016

ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)
[redacted] PER JAAR
Ontleend aan: HYP4 68551/179 d.d. 1-7-2016

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.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: korte papaverweg



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 13 oktober 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente AMSTERDAM K
Sectie K
Perceel (10)(2e)

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.

Bijlage 2

1998
Gemeenteblad afd. 3
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 vóór 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 vóór en uiterlijk tot in het vijfde jaar vóór 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:
1° het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met de contractueel vastgelegde bestemming;
2° er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;
3° 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 notariële 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 één deskundige aan. Burgemeester en Wethouders wijzen namens de gemeente binnen één maand na ontvangst van dit verzoek één 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 notariële 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 notariële 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 betalingstermijnen 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 — *secretaris*

S. Patijn — *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. , m^2,

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 notariële 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 notariële akte en inschrijving in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belasting te voldoen.

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

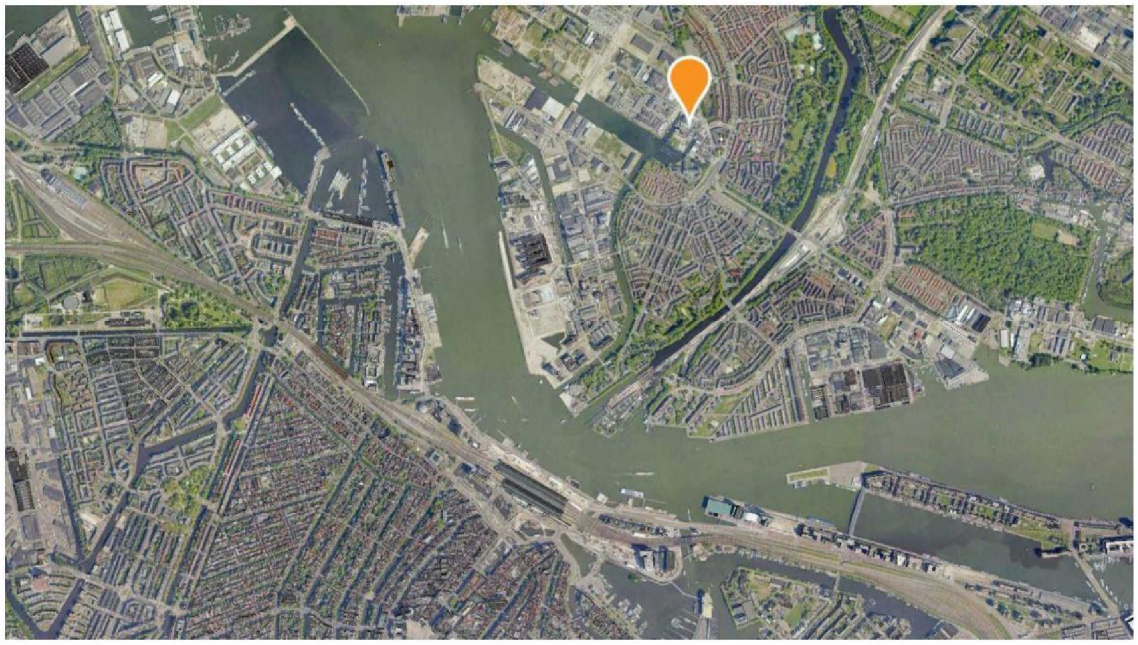
handtekening(en).

Bijlage 3

DE BEELDEN MAKERS

NEN 2580 MEETRAPPORT

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalings-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.



Object type	Bedrijfs onroerend goed	**Datum Meetopname**	15 maart 2017
Adres	Korte Papaverweg (10)(2e)	**Datum Meetrapport**	16 maart 2017
Postcode/Plaats	1032 KA Amsterdam	**Meetrapport DBM**	DBM-2017-04275 /1
Opdrachtgever	Buro Amsterdam	**Meetcertificaat Type A**	Op locatie gecontroleerd en ingemeten
Adres	Keizersgracht (10)(2e)		
Postcode/Plaats	1015 CK Amsterdam	**Status**	Definitief

De Beeldenmakers stelt meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen volgens NEN 2580'.

De Beeldenmakers heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BVO (Bruto vloeroppervlakte)	VVO (Verhuurbare vloeroppervlakte)	Tarra oppervlakte	Brutto inhoud
Begane Grond	537,35 m2	502,97 m2	34,38 m2	1720,66 m3
Entresol	103,10 m2	82,02 m2	21,08 m2	240,12 m3
TOTAAL	**640,45 m2**	**584,99 m2**	**55,46 m2**	**1960,78 m3**

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Op al onze diensten zijn onze algemene voorwaarden, zoals na te lezen op onze website www.debeeldenmakers.nl, van toepassing.

Amsterdam 16 maart 2017

(10)(2e)

(10)(2e)

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2007 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO vaneenruimte of van een groep va nruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Lndien een gebouw gebonden buiten ruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m2.

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De VVO van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructie aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trap(schalm)gat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m2;
- een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m2.

Tarra oppervlakte (TARRA)

De TARRA van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

Bruto inhoud

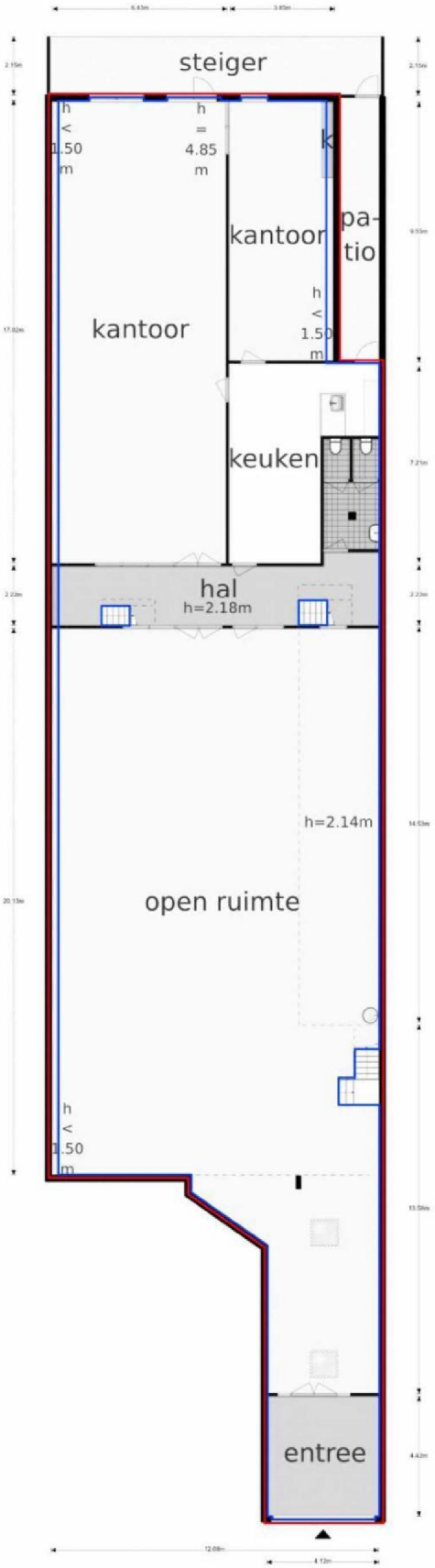
De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

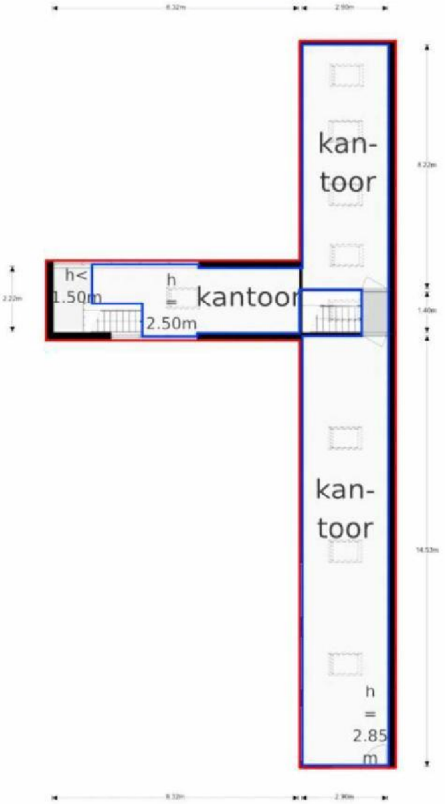
- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moeten worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m3 of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m2.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

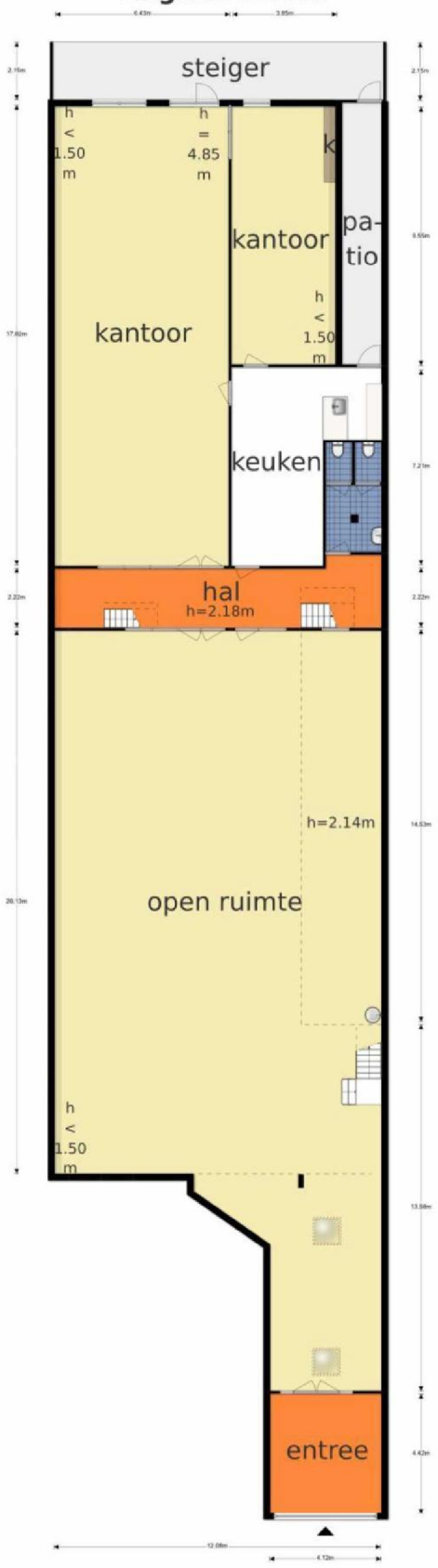
BVO=537,35m2
VVO=502,97m2



BVO=103,10m2
VVO=82,02m2

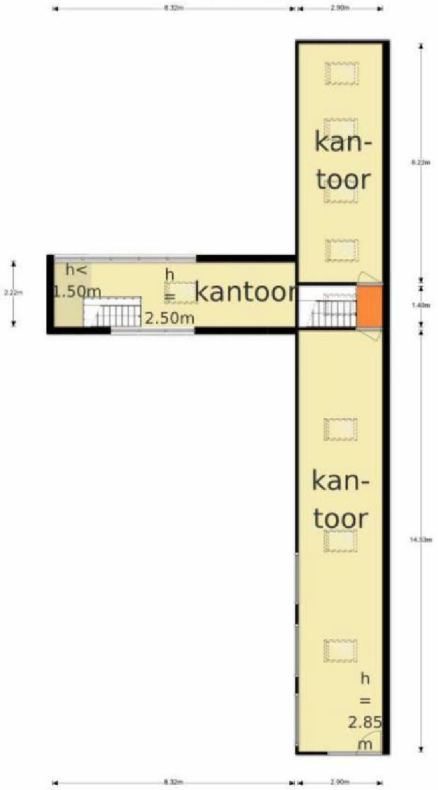


Korte Papaverweg (10)(2e)- Amsterdam
Begane Grond

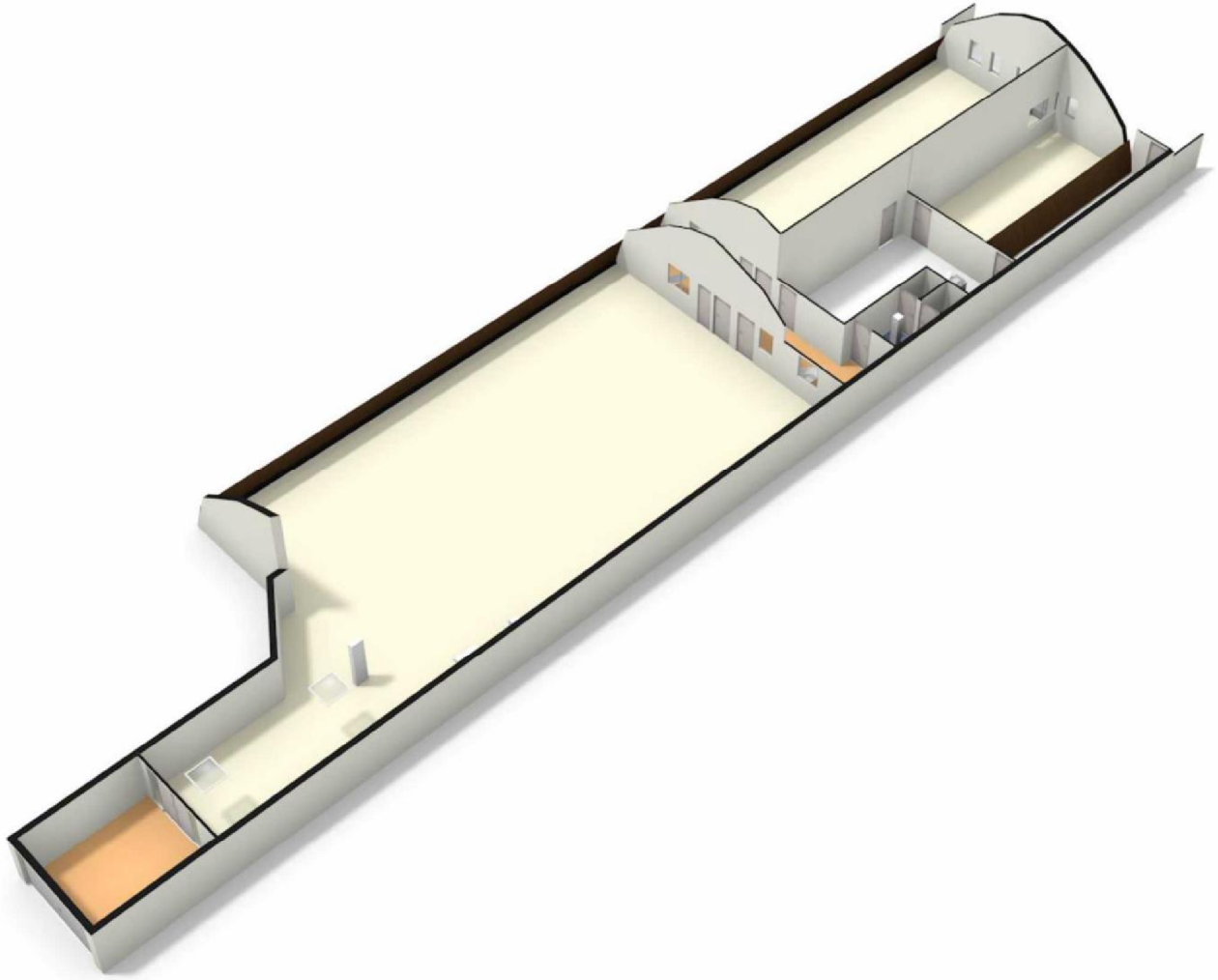


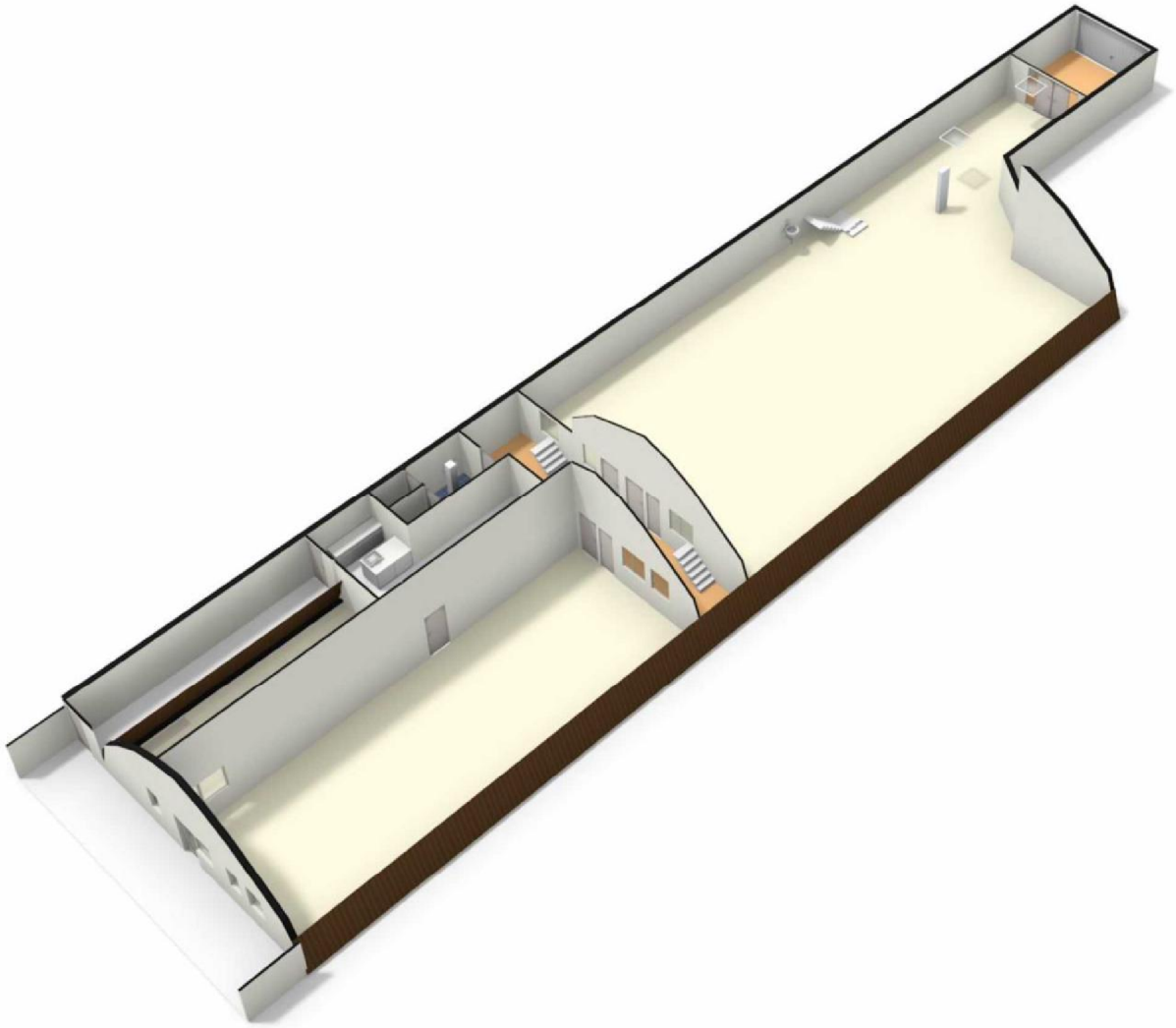
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.debeeldenmakers.nl

Korte Papaverweg (10)(2e) - Amsterdam
Entresol

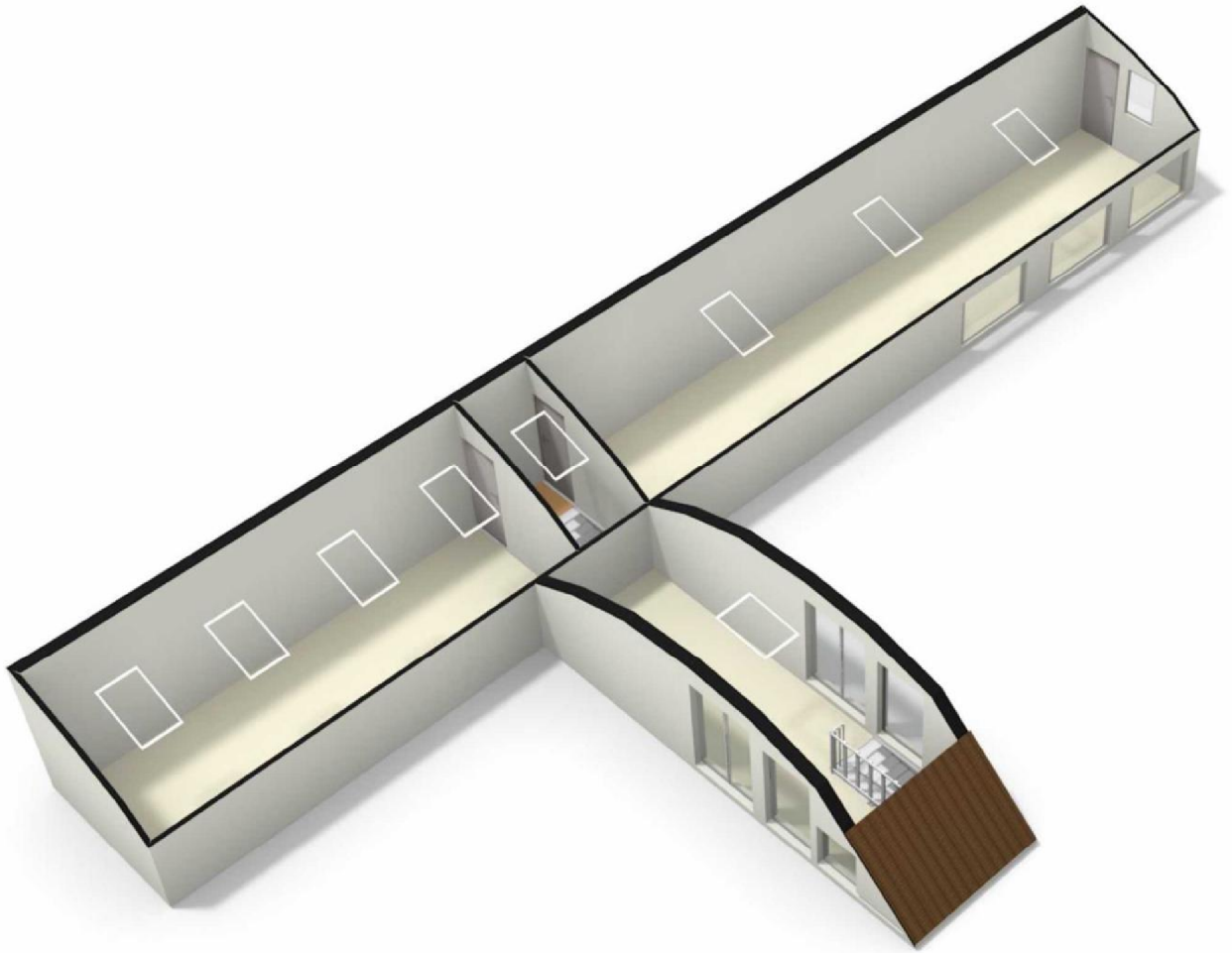


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.debeeldenmakers.nl









Bijlage 4

Datum	11 februari 2019		
taxateurs van [redacted] (10)(2e)	Adres	Korte Papaverweg [redacted](2e)	
(vervroegde wijziging erfpacht)	Stad	1032 KA	
WPD: 2017-Q2	Kadastrale gegevens	Amsterdam, K[redacted](2e)	
	Perceelomvang	0.589 m²	
	Ingeschatte bouwperiode	(10)(2e)	

1. Marktwaarde volle eigendom

	Oppervlakte		Huurwaarde			
Object						
Korte Papaverweg [redacted]ng	503	m² vvo	(10)(2e)	m² per jaar	[redacted]	per jaar
Korte Papaverweg [redacted]ntresol	82	m² vvo	[redacted]	per m² per jaar	[redacted]	per jaar
		m² vvo		per m² per jaar	€ -	per jaar
	-			per m² per jaar	€ -	per jaar
	-	pp		pp	€ -	per jaar
					[redacted](2b)	

Bruto huurwaarde per jaar (10)(2e)

BRUTO AANVANGSRENDEMENT V.O.N.		6,00%
ONTWIKKELINGSWAARDE V.O.N.	€	(10)(2b)
Kosten koper @ [redacted]%	[redacted]	(10)(2e)
ONTWIKKELINGSWAARDE K.K.	€	
ONTWIKKELINGSWAARDE K.K. (afgerond)	€	

2. Bouwkosten

Verdiepingsoppervlak	facultatief		per m²
Verhuurbaar vloeroppervlak	585	m²	
Bruto / netto ratio	91,4%		
Bruto vloeroppervlak (te bouwen)	640		
Aantal parkeerplaatsen overdekt	-		

2.01a	Bouwkosten (BVO)	Bedrijfspand	537	m²	[redacted](2b)	per m²
2.01b	Bouwkosten (BVO)	Entresol	103	m²	[redacted](2b)	per m²
					totaal bouwkosten	
2.02	Diversen	1,00%	van de bouwkosten			
2.03	Projectverzekering, leges, aansluitkosten	3,50%	van de bouwkosten		(10)(2b)	(10)(2b)
Subtotaal 2.0						

2.1 Adviseurskosten

Deze kosten bestaan uit de kosten voor een architect, bouwkundige, mechanicus, het projectmanagement en de kostencontroller etc.

Subtotaal 2.1	10,00%	van de bouwkosten	

2.2 Verhuurkosten

2.21	Makelaarskosten voor verhuur	10,00%	van de huurwaarde
2.22	Marketing	€ (10)(2e)	t tarief
Subtotaal 2.2			

Subtotaal 2.0 t/m 2.2 (10)(2e)

2.3 Financieringskosten bouw

2.31	Rente op bouwkosten	4,00%	van de adviseurskosten, verhuurkosten, verkoopkosten
Subtotaal 2.3			

Subtotaal 2.0 t/m 2.3

2.4 Ontwikkelaarswinst / -verlies

2.41	AK en Winst/risico	12,25%	van de bouwkosten
Subtotaal 2.4			

2.5 Huurderstegemoetkoming / incentive (lump sum)

2,51	Inrichtingsbijdrage en huurkorting	1	maanden huur
Subtotaal 2.5			

(10)(2b)

TOTALE BOUWK[redacted] (10)(2b) (10)(2b)

3. Grondwaarde

3.01	Residuele grondwaarde				
3,02	Renteverlies op grond	4,00%	per jaar gedurende de bouwperiode van	0,75 jaar	(10)(2b) (10)(2b)
			RESIDUELE GRONDWAARDE VOOR CORRECTIES		(10)(2b)
3,03	Risico bestemming	0,00%			
3,04	Sloop (niet van toepassing ivm algehele nieuwbouw en depreciatie)		m² BVO	€ - per m² BVO	
			RESIDUELE GRONDWAARDE V.O.N.		(10)(2e)
3,05	Overdrachtsbelasting @	0,00%	van de netto grondwaarde		
3,06	Makelaarskosten @	0,80%	van de netto grondwaarde		(10)(2b) (10)(2b)
3,07	Notariskosten @	0,20%	van de netto grondwaarde		(10)(2b) (10)(2b)
			Aankoopkosten		(10)(2b) (10)(2b)
			RESIDUELE GRONDWAARDE K.K.		
			NETTO GRONDWAARDE (afgerond)		(10)(2b) (10)(2b)
			DEPRECIATIE "BEBOUWD" EN "CONTRACT"	[redacted](2b)	(10)(2b) (10)(2b)
			GEDEPRECIEERDE RESIDUELE GRONDWAARDE		(10)(2b) (10)(2b)

Jaarlijkse canon	[redacted]%	[redacted]	
10 jaar vaste canon	[redacted]%	[redacted]	
25 jaar vaste canon	[redacted]%	[redacted]	

(10)(2e)

Bijlage 5

Amsterdam School of Real Estate

datum
18 juli 2017

Makelaarsvereniging Amsterdam
T.a.v. het secretariaat
(10)(2e) (10)(2e)
1071 RL Amsterdam

onderwerp
canonpercentages
2e kwartaal 2017

kenmerk
RCPr/Erfp\MVA/Cor/LU/am/mg

Geacht bestuur,

Huys Azië
Jollemanhof 5
1019 GW Amsterdam

postadres
Postbus 140
1000 AC Amsterdam

t +[redacted]
f +[redacted]
e *info@asre.uva.nl*
w *www.asre.nl*

Hierbij ontvangt u de canonpercentages voor het tweede kwartaal 2017, volgens de door de Amsterdam School of Real Estate ontwikkelde methode ten behoeve van de Algemene Voorwaarden 2000.

	Kwartaal 2 2017
Geïndexeerde canon	1,33%
Canonpercentage voor een vaste periode van 10 jaar	1,19%
Canonpercentage voor een vaste periode van 25 jaar	1,37%

In vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, verblijven wij,

(10)[redacted]

(10)[redacted]

(10)(2e)

Berekening canonpercentage voor de periode 1 april 2017- 30 juni 2017

Uitgangspunten:

disconteringsvoet waarde erfpacht	
nominale rentetermijnstructuur DNB bij looptijd 50 jaar	3,3%
25 jaar vast	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode 9446418)	1,12%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	1,67%
Effectieve discontvoet per half jaar	0,83%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode 0011819040)	0,48%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	1,03%
Effectieve discontovoet per half jaar	0,51%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie EU)	2,00%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	1,16%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	0,58%
Index canon	0,16%
Index canon (per half jaar)	0,08%
Looptijd (in jaren)	50
Halfjaarlijkse canonbetaling vooraf	

De berekening:

Stap 1: Het taxeren van de grondwaarde

Fictieve grondwaarde	(10)(2b)

Stap 2: Het vaststellen van waarde voor een tijdvak van 50 jaar (als % van de grondwaarde)

Waarde erfpachtrecht E_0-E_{50}	46,9%

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

Geïndexeerd jaar 1	2,83%
Tien jaar vast	2,55%
25 jaar vast	2,93%

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

Geïndexeerd jaar 1	1,33%
Tien jaar vast	1,19%
25 jaar vast	1,37%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar [redacted]	[redacted] (10)(2b)
Tien jaar vast	[redacted] (10)(2b)
25 jaar vast	[redacted] (10)(2b)

(10)(2e)

Bijlage 6

Walborg 33
1082 AM AMSTERDAM
www.roosvastgoedadvies.nl

+31 (0)6 (10)(2e)
+31 (0)6 (10)(2e)
(10)(2e)@roosvastgoedadvies.nl

(10)(2e)
(10)(2e)

roos VASTGOEDADVIES

Gemeente Amsterdam
Afdeling Grond & Ontwikkeling
T.a.v. de heer (10)(2e)
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Digitaal

BA2 Beheer BV
Westerdoksdijk (10)(2e)
1013 AE AMSTERDAM
p/a AMEO Diemen

Digitaal

Geachte heer/mevrouw,

Onderwerp Vervroegde wijziging erpacht: Korte Papaverweg (10)(2e) te Amsterdam
Datum 7 december 2017
Kenmerk VWE17-MdG-RvT-AR
Uw kenmerk E 1024/3
Bijlage(n) -

In deze brief vatten wij onze te verrichten werkzaamheden in het kader van de vervroegde wijziging erpacht van het voortdurend recht van erpacht Korte Papaverweg (10)(2e) te Amsterdam samen.

Opdrachtgevers/partijen
Het door ons op te stellen bindend advies wordt uitgevoerd op verzoek van de bloot eigenaar, de gemeente Amsterdam (afdeling erfpacht en uitgifte, grond en ontwikkeling) en de erfpachter(s), BA2 Beheer BV.

Opdrachtnemers
Deze opdracht zal worden uitgevoerd door:
1. (10)(2e) (10)(2e) RT, geregistreerd taxateur van woonobjecten en bedrijfsmatige onroerende zaken ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT405214104. Door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam verzocht op te treden als bindend adviseur namens de bloot eigenaar;
2. (10)(2e) (10)(2e), geregistreerd taxateur van woonobjecten en bedrijfsmatige onroerende zaken ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT652044496. Door BA2 Beheer BVverzocht op te treden als bindend adviseur namens de erfpachter(s);
3. (10)(2e) RT geregistreerd taxateur van woonobjecten en bedrijfsmatige onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers wonen, bedrijfsmatig vastgoed en woz onder nummer RT664919440. Door opdrachtnemers 1 en 2 verzocht op te treden als derde bindend adviseur.

Correspondentie
Namens de opdrachtnemers zal ondergetekende als penvoerder en aanspreekpunt optreden. Alle verdere correspondentie zal via mij verlopen, bij voorkeur per e-mail: (10)(2e)@roosvastgoedadvies.nl.

Doel van de opdracht
Het, bij bindend advies, vaststellen van de nieuwe grondwaarde, canonpercentage en erfpachtcanon, op basis van:
- het Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht van de gemeenteraad van Amsterdam van 4 februari 1998;
- het Besluit Aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon, schaduwgrondwaarde, toeslagpercentages en reductiefactoren vervroegde wijziging voor het betreffende kalenderjaar.

Het bindend advies is een 'professionele taxatiedienst' in de zin van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, waarbij evenwel de kamerreglementen niet onverkort van toepassing zijn (artikel 1 Algemene gedrags- en Beroepsregels NRVT). In het bijzonder zal worden afgeweken van een 'comply' aan de navolgende bepalingen:
- Taxatietypen – minimale vereisten;
- Plausibiliteitstoets;
- Informatievoorziening;
- Beheersing taxatieproces

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Informatie geschiedt vrijblijvend, tenzij anders aangegeven.

De wettelijke basis voor het advies, de daarop gebaseerde jurisprudentie, en daarbij ontstane deskundigenpraxis zal bepalend zijn voor de inhoud van het advies.

Deze taxatie betreft partijdeskundig waarde advies, geen professionele taxatiedienst. Op het partijdeskundig advies is het fundamentele beginsel van professioneel gedrag, zoals neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

Opdrachtvoorwaarden
De opdrachtnemers ontvingen van de bloot eigenaar de volgende opdrachtvoorwaarden:
I. Verzoek verrichten werkzaamheden
De gemeente verzoekt u om als deskundigencommissie de hierna omschreven werkzaamheden te verrichten, onder de hieronder genoemde voorwaarden.
II. Voorwaarden
1. *De deskundigencommissie stelt gezamenlijk de canon vast voor het nieuwe tijdvak voor het erfpachtrecht;*
2. *De deskundigencommissie draagt er zorg voor dat binnen drie maanden na benoeming van de derde deskundige de canon voor het erfpachtrecht wordt vastgelegd in een rapport. Dit rapport dient eensluidend te zijn en de drie deskundigen dienen het rapport te ondertekenen en te verzenden aan zowel de erfpachter als de gemeente;*
3. *Het door de deskundigencommissie op te stellen rapport geldt tussen partijen als een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies. Bij het opstellen van het rapport dient de deskundigencommissie met deze kwalificatie rekening te houden en er zorg voor te dragen dat de inhoud en de wijze van totstandkoming voldoen aan de (juridische) eisen die daarvoor gelden ten tijde van de totstandkoming van het rapport;*
4. *In het kader van het hiervoor bepaalde onder 3. worden in elk geval zowel de erfpachter als de gemeente door de deskundigencommissie tijdig in de gelegenheid gesteld opmerkingen te maken en/of vragen te stellen alvorens de canon definitief wordt vastgesteld. De deskundigencommissie stuurt derhalve tijdig - voorafgaand aan het opmaken van het definitieve rapport - een conceptrapport aan de erfpachter en de gemeente. In het definitieve rapport dient door de deskundigencommissie vervolgens te worden aangegeven welke op- en aanmerkingen er door de erfpachter en/of de gemeente zijn gemaakt en waarom deze op- en aanmerkingen al dan niet aanleiding zijn geweest om het conceptrapport te wijzigen;*
5. *De deskundigencommissie dient bij het vaststellen van de canon voor het nieuwe tijdvak de procedure te volgen zoals deze in het "Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht" is vastgelegd. De deskundigencommissie verklaart een exemplaar van dit besluit te hebben ontvangen;*
6. *De werkzaamheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden afgerond. Indien de deskundigencommissie, om welke reden dan ook, niet in staat is de werkzaamheden binnen de daarvoor gestelde termijn af te ronden en/of de gestelde termijn dreigt te worden overschreden, stelt de deskundigencommissie de gemeente en de erfpachter daar onverwijld schriftelijk van op de hoogte onder opgave van de reden van de vertraging. Overschrijding van de gestelde termijnen kan aanleiding geven om de deskundigencommissie aansprakelijk te stellen voor de door de gemeente en/of erfpachter geleden/te lijden schade;*
7. *De deskundigencommissie draagt er zorg voor dat het honorarium van de drie deskundigen voor de helft aan de gemeente en voor de andere helft aan de erfpachter wordt gefactureerd door middel van een gespecificeerde factuur;*
8. *Het honorarium van de deskundigencommissie is in beginsel niet eerder verschuldigd dan nadat het definitieve rapport door de deskundigencommissie is ondertekend en aan de betrokken partijen is toegezonden;*
9. *De deskundigencommissie dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen;*
10. *Vanaf het moment dat de deskundigencommissie start met de uitvoering van werkzaamheden in het kader van deze opdracht, aanvaardt elk van de deskundigen zonder voorbehoud de opdracht en de hiervoor onder II. genoemde, bijbehorende voorwaarden.*

Uitsluitend na schriftelijke akkoordverklaring van de erfpachter(s) zullen wij onze opdracht, met inachtneming van deze voorwaarden en de voorwaarden zoals opgenomen in deze brief, uitvoeren.

Waardepeildatum en opname
De waardepeildatum zal gelijk zijn aan de datum van aanvraag vervroegde wijziging in de erfpacht door de erfpachter(s).

De opdrachtnemers stemmen binnenkort de agenda's op elkaar af en planning na de voor akkoord getekende ontvangst van deze brief een opname ter plaatse in. Wij verzoeken u op voorhand om bij deze opname aanwezig te zijn of u te laten vertegenwoordigen. Voor de opdrachtgevers bestaat de mogelijkheid om tijdens de opname vragen te stellen, uw zienswijze kenbaar te maken en opmerkingen te maken. Van deze eventuele betrokkenheid bij de totstandkoming van het bindend advies zal melding worden gemaakt in de definitieve rapportage.

Hoor en wederhoor
Het door de bindend adviseurs op te stellen rapport geldt tussen partijen als een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies. Een belangrijk onderdeel van de rapportage is het hoofdstuk hoor en wederhoor. De commissie stelt u nu reeds in de gelegenheid tot het stellen van vragen en/of het maken van opmerkingen. Later wordt die mogelijkheid nogmaals geboden daar beide partijen, voorafgaand aan het definitieve rapport, een concept rapport ontvangen. In deze procedure is het van groot belang dat partijen in de gelegenheid gesteld worden om ook op elkaars op- en/of aanmerkingen te reageren. Vandaar dat ik u hierbij verzoek alle correspondentie aan de commissie tevens aan de bloot eigenaar c.q. erfpachter te richten.

Benodigde stukken
Wij zullen onderzoek verrichten naar de privaat- en publiekrechtelijke bijzonderheden van het object. Daartoe worden diverse registers en informatiebronnen geraadpleegd zoals: het kadaster, de gemeente, de Kamer van koophandel, de basisadministratie adressen en gebouwen, etc.
Van uw kant ontvang ik graag de volgende gegevens (indien beschikbaar):

- bouwtekeningen en/of NEN 2580 meetcertificaat;
- het eigendomsbewijs (ook wel: akte van levering);
- de akte van uitgifte erfpacht.

Rechten van derden
Het bindend advies is bestemd voor het in deze brief genoemde doel en uitsluitend ten behoeve van de in deze brief genoemde opdrachtgevers. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden anders dan de opdrachtgever.

Onafhankelijkheidsverklaring en vakbekwaamheid
De bindend adviseurs zijn deskundig en onafhankelijk. Adviezen worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Nederlandse vereniging van makelaars en taxateurs NVM.
De waardering va de onroerende zaken is in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door de stichting Nederlands register vastgoed taxateurs te Rotterdam.

Copyright
Niets uit het bindend advies mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt; in eigen vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtnemers.

Honorarium
Wij baseren het in rekening te brengen bedrag op de door ons te besteden tijd en eventuele bijkomende kosten. Rekening houdend met onze ervaring over de afgelopen jaren kunnen wij de opstelling van het door u gevraagde bindend advies aannemen voor een vast bedrag van (10)(2b),-- exclusief BTW. Dit honorarium is exclusief verschotten en gaat uit van volledige beschikbaarheid van gegevens. Conform het besluit vervroegde wijziging erfpacht is de helft van dit totaalbedrag voor rekening van de bloot eigenaar, de andere helft is voor rekening van de erfpachter.

Facturatie
Facturatie geschiedt bij verzending van het definitieve rapport. De factuur dient binnen 14 dagen na ontvangst te worden voldaan. Indien de factuur van een referentie moet worden voorzien, ontvang ik deze graag zo spoedig mogelijk van u.

Intrekking
Voor de in deze brief genoemde datum van opname kan de erfpachter de opdracht intrekken tegen betaling van de tot dan toe gemaakte kosten begroot op 10% van het genoemde honorarium inclusief BTW. De kosten voor intrekking -na de opname- bedragen 25% van het genoemde honorarium inclusief BTW. De kosten voor intrekking -na oplevering conceptrapport- bedragen 75% van het genoemde honorarium inclusief BTW.

Ten slotte
Met het bovenstaande menen wij u een voorstel te hebben gedaan dat een adequate invulling kan betekenen voor de door u gewenste opdracht.

Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande voorstel, verzoeken wij u deze brief te ondertekenen en gescand aan ons te mailen.

Wij verzoeken u volledigheidshalve te controleren of de tenaamstelling van de opdrachtgevers juist is. Indien dit niet het geval is verzoeken wij u vriendelijk dit aan te passen teneinde administratieve misverstanden, wat correspondentie, declaraties en dergelijke betreft, in de toekomst te voorkomen.

Dit schrijven is met mijn collegae afgestemd en door hen geaccordeerd.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet en wij zijn tot toelichting altijd nader bereid.

Mede namens de heren (10)(2e) en (10)(2e) verblijft,

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

VOOR AKKOORD:

(10)(2e)

VOOR AKKOORD:

_____
Namens de erfpachters

BA2 Beheer BV
(handtekening en datum)

Walborg 33
1082 AM AMSTERDAM
www.roosvastgoedadvies.nl

+31 [redacted]
[redacted]@roosvastgoedadvies.nl

(10)(2e)
(10)(2e)

roos VASTGOEDADVIES

Gemeente Amsterdam
Afdeling Grond & Ontwikkeling
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Digitaal

BA2 Beheer BV
Westerdoksdijk [redacted]
1013 AE AMSTERDAM
p/a AMEO Diemen

Digitaal

Geachte heer/mevrouw,

Onderwerp: Vervroegde wijziging erfpacht: Korte Papaverweg [redacted] te Amsterdam
Datum: 7 december 2017
Kenmerk: VWE17-MdG-RvT-AR
Uw kenmerk: E 1024/3
Bijlage(n): -

In deze brief vatten wij onze te verrichten werkzaamheden in het kader van de vervroegde wijziging erfpacht van het voortdurend recht van erfpacht Korte Papaverweg [redacted] Amsterdam samen.

Opdrachtgevers/partijen
Het door ons op te stellen bindend advies wordt uitgevoerd op verzoek van de bloot eigenaar, de gemeente Amsterdam (afdeling erfpacht en uitgifte, grond en ontwikkeling) en de erfpachter(s), BA2 Beheer BV.

Opdrachtnemers
Deze opdracht zal worden uitgevoerd door:
1. [redacted], geregistreerd taxateur van woonobjecten en bedrijfsmatige onroerende zaken ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT405214104. Door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam verzocht op te treden als bindend adviseur namens de bloot eigenaar;
2. [redacted], geregistreerd taxateur van woonobjecten en bedrijfsmatige onroerende zaken ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT652044496. Door BA2 Beheer BVverzocht op te treden als bindend adviseur namens de erfpachter(s);
3. [redacted], geregistreerd taxateur van woonobjecten en bedrijfsmatige onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers wonen, bedrijfsmatig vastgoed en woz onder nummer RT664919440. Door opdrachtnemers 1 en 2 verzocht op te treden als derde bindend adviseur.

Correspondentie
Namens de opdrachtnemers zal ondergetekende als penvoerder en aanspreekpunt optreden. Alle verdere correspondentie zal via mij verlopen, bij voorkeur per e-mail: [redacted]@roosvastgoedadvies.nl.

Doel van de opdracht
Het, bij bindend advies, vaststellen van de nieuwe grondwaarde, canonpercentage en erfpachtcanon, op basis van:
- het Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht van de gemeenteraad van Amsterdam van 4 februari 1998;
- het Besluit Aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon, schaduwgrondwaarde, toeslagpercentages en reductiefactoren vervroegde wijziging voor het betreffende kalenderjaar.

Het bindend advies is een 'professionele taxatiedienst' in de zin van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, waarbij evenwel de kamerreglementen niet onverkort van toepassing zijn (artikel 1 Algemene gedrags- en Beroepsregels NRVT). In het bijzonder zal worden afgeweken van een 'comply' aan de navolgende bepalingen:
- Taxatietypen – minimale vereisten;
- Plausibiliteitstoets;
- Informatievoorziening;
- Beheersing taxatieproces

(10)(2e)

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Informatie geschiedt vrijblijvend, tenzij anders aangegeven.

De wettelijke basis voor het advies, de daarop gebaseerde jurisprudentie, en daarbij ontstane deskundigenpraxis zal bepalend zijn voor de inhoud van het advies.

Deze taxatie betreft partijdeskundig waarde advies, geen professionele taxatiedienst. Op het partijdeskundig advies is het fundamentele beginsel van professioneel gedrag, zoals neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

Opdrachtvoorwaarden
De opdrachtnemers ontvingen van de bloot eigenaar de volgende opdrachtvoorwaarden:
I. Verzoek verrichten werkzaamheden
De gemeente verzoekt u om als deskundigencommissie de hierna omschreven werkzaamheden te verrichten, onder de hieronder genoemde voorwaarden.
II. Voorwaarden
1. *De deskundigencommissie stelt gezamenlijk de canon vast voor het nieuwe tijdvak voor het erfpachtrecht;*
2. *De deskundigencommissie draagt er zorg voor dat binnen drie maanden na benoeming van de derde deskundige de canon voor het erfpachtrecht wordt vastgelegd in een rapport. Dit rapport dient eensluidend te zijn en de drie deskundigen dienen het rapport te ondertekenen en te verzenden aan zowel de erfpachter als de gemeente;*
3. *Het door de deskundigencommissie op te stellen rapport geldt tussen partijen als een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies. Bij het opstellen van het rapport dient de deskundigencommissie met deze kwalificatie rekening te houden en er zorg voor te dragen dat de inhoud en de wijze van totstandkoming voldoen aan de (juridische) eisen die daarvoor gelden ten tijde van de totstandkoming van het rapport;*
4. *In het kader van het hiervoor bepaalde onder 3. worden in elk geval zowel de erfpachter als de gemeente door de deskundigencommissie tijdig in de gelegenheid gesteld opmerkingen te maken en/of vragen te stellen alvorens de canon definitief wordt vastgesteld. De deskundigencommissie stuurt derhalve tijdig - voorafgaand aan het opmaken van het definitieve rapport - een conceptrapport aan de erfpachter en de gemeente. In het definitieve rapport dient door de deskundigencommissie vervolgens te worden aangegeven welke op- en aanmerkingen er door de erfpachter en/of de gemeente zijn gemaakt en waarom deze op- en aanmerkingen al dan niet aanleiding zijn geweest om het conceptrapport te wijzigen;*
5. *De deskundigencommissie dient bij het vaststellen van de canon voor het nieuwe tijdvak de procedure te volgen zoals deze in het "Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht" is vastgelegd. De deskundigencommissie verklaart een exemplaar van dit besluit te hebben ontvangen;*
6. *De werkzaamheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden afgerond. Indien de deskundigencommissie, om welke reden dan ook, niet in staat is de werkzaamheden binnen de daarvoor gestelde termijn af te ronden en/of de gestelde termijn dreigt te worden overschreden, stelt de deskundigencommissie de gemeente en de erfpachter daar onverwijld schriftelijk van op de hoogte onder opgave van de reden van de vertraging. Overschrijding van de gestelde termijnen kan aanleiding geven om de deskundigencommissie aansprakelijk te stellen voor de door de gemeente en/of erfpachter geleden/te lijden schade;*
7. *De deskundigencommissie draagt er zorg voor dat het honorarium van de drie deskundigen voor de helft aan de gemeente en voor de andere helft aan de erfpachter wordt gefactureerd door middel van een gespecificeerde factuur;*
8. *Het honorarium van de deskundigencommissie is in beginsel niet eerder verschuldigd dan nadat het definitieve rapport door de deskundigencommissie is ondertekend en aan de betrokken partijen is toegezonden;*
9. *De deskundigencommissie dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen;*
10. *Vanaf het moment dat de deskundigencommissie start met de uitvoering van werkzaamheden in het kader van deze opdracht, aanvaardt elk van de deskundigen zonder voorbehoud de opdracht en de hiervoor onder II. genoemde, bijbehorende voorwaarden.*

Uitsluitend na schriftelijke akkoordverklaring van de erfpachter(s) zullen wij onze opdracht, met inachtneming van deze voorwaarden en de voorwaarden zoals opgenomen in deze brief, uitvoeren.

Waardepeildatum en opname
De waardepeildatum zal gelijk zijn aan de datum van aanvraag vervroegde wijziging in de erfpacht door de erfpachter(s).

[redacted] (10)(2e)

De opdrachtnemers stemmen binnenkort de agenda's op elkaar af en planning na de voor akkoord getekende ontvangst van deze brief een opname ter plaatse in. Wij verzoeken u op voorhand om bij deze opname aanwezig te zijn of u te laten vertegenwoordigen. Voor de opdrachtgevers bestaat de mogelijkheid om tijdens de opname vragen te stellen, uw zienswijze kenbaar te maken en opmerkingen te maken. Van deze eventuele betrokkenheid bij de totstandkoming van het bindend advies zal melding worden gemaakt in de definitieve rapportage.

Hoor en wederhoor
Het door de bindend adviseurs op te stellen rapport geldt tussen partijen als een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies. Een belangrijk onderdeel van de rapportage is het hoofdstuk hoor en wederhoor. De commissie stelt u nu reeds in de gelegenheid tot het stellen van vragen en/of het maken van opmerkingen. Later wordt die mogelijkheid nogmaals geboden daar beide partijen, voorafgaand aan het definitieve rapport, een concept rapport ontvangen. In deze procedure is het van groot belang dat partijen in de gelegenheid gesteld worden om ook op elkaars op- en/of aanmerkingen te reageren. Vandaar dat ik u hierbij verzoek alle correspondentie aan de commissie tevens aan de bloot eigenaar c.q. erfpachter te richten.

Benodigde stukken
Wij zullen onderzoek verrichten naar de privaat- en publiekrechtelijke bijzonderheden van het object. Daartoe worden diverse registers en informatiebronnen geraadpleegd zoals: het kadaster, de gemeente, de Kamer van koophandel, de basisadministratie adressen en gebouwen, etc.
Van uw kant ontvang ik graag de volgende gegevens (indien beschikbaar):

- bouwtekeningen en/of NEN 2580 meetcertificaat;
- het eigendomsbewijs (ook wel: akte van levering);
- de akte van uitgifte erfpacht.

Rechten van derden
Het bindend advies is bestemd voor het in deze brief genoemde doel en uitsluitend ten behoeve van de in deze brief genoemde opdrachtgevers. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden anders dan de opdrachtgever.

Onafhankelijkheidsverklaring en vakbekwaamheid
De bindend adviseurs zijn deskundig en onafhankelijk. Adviezen worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Nederlandse vereniging van makelaars en taxateurs NVM.
De waardering va de onroerende zaken is in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door de stichting Nederlands register vastgoed taxateurs te Rotterdam.

Copyright
Niets uit het bindend advies mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt; in eigen vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtnemers.

Honorarium
Wij baseren het in rekening te brengen bedrag op de door ons te besteden tijd en eventuele bijkomende kosten. Rekening houdend met onze ervaring over de afgelopen jaren kunnen wij de opstelling van het door u gevraagde bindend advies aannemen voor een vast bedrag van (10)(2b),-- exclusief BTW. Dit honorarium is exclusief verschotten en gaat uit van volledige beschikbaarheid van gegevens. Conform het besluit vervroegde wijziging erfpacht is de helft van dit totaalbedrag voor rekening van de bloot eigenaar, de andere helft is voor rekening van de erfpachter.

Facturatie
Facturatie geschiedt bij verzending van het definitieve rapport. De factuur dient binnen 14 dagen na ontvangst te worden voldaan. Indien de factuur van een referentie moet worden voorzien, ontvang ik deze graag zo spoedig mogelijk van u.

Intrekking
Voor de in deze brief genoemde datum van opname kan de erfpachter de opdracht intrekken tegen betaling van de tot dan toe gemaakte kosten begroot op 10% van het genoemde honorarium inclusief BTW. De kosten voor intrekking -na de opname- bedragen 25% van het genoemde honorarium inclusief BTW. De kosten voor intrekking -na oplevering conceptrapport- bedragen 75% van het genoemde honorarium inclusief BTW.

(10)(2e)

Ten slotte
Met het bovenstaande menen wij u een voorstel te hebben gedaan dat een adequate invulling kan betekenen voor de door u gewenste opdracht.

Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande voorstel, verzoeken wij u deze brief te ondertekenen en gescand aan ons te mailen.

Wij verzoeken u volledigheidshalve te controleren of de tenaamstelling van de opdrachtgevers juist is. Indien dit niet het geval is verzoeken wij u vriendelijk dit aan te passen teneinde administratieve misverstanden, wat correspondentie, declaraties en dergelijke betreft, in de toekomst te voorkomen.

Dit schrijven is met mijn collegae afgestemd en door hen geaccordeerd.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet en wij zijn tot toelichting altijd nader bereid.

Mede namens de heren (10)(2e) en (10)(2e) verblijft,

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

VOOR AKKOORD:

_____
Namens de bloot eigenaar

(10)(2e)
(10)(2e)

VOOR AKKOORD:

(10)(2e)

BA2 Beheer BV
(handtekening en datum)

Bijlage 7

Reactie van Gemeente Amsterdam op conceptrapport
Vervroegde Wijziging

E1024/3
Korte Papaverweg (10)(2e) te Amsterdam

De voorpagina
Boven aan staat vermeld vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht, de aanvraag is gedaan voor 1 januari 2018 en valt dus nog onder 'vervroegde wijziging'.
Dit graag aanpassen naar vervroegde wijziging
Erfpachter is Papaverweg (10)(2e) Amsterdam BV in plaats van BA2 Beheer BV.

2.2 De erfpachter
Op blz. 4 staat genoemd dat de erfpachter de heer BA2 Beheer BV. is. Graag aanpassen naar Papaverweg (10)(2e) Amsterdam BV.

9.4 Depreciatie
Op blz. 17 wordt er gesproken over beperkingen op de grondwaarde. In voorgaande rapporten werden deze beperkingen steeds genoemd. In dit rapport worden deze niet genoemd. Wat is hiervoor de reden en welke beperkende bepalingen uit de Algemene Bepalingen worden hier bedoeld? Graag vermelding van de artikelen uit de AB waar deze tekst op wordt gedoeld.

Canonpercentages ASRE
De ASRE veronderstelt de "toekomstwaarde" van opvolgende erfpachttijdvakken op maar liefst 53,1% van de totaalwaarde van het perceel (in de ASRE-methodiek wordt het eerstvolgende tijdvak verondersteld, slechts 46,9% van de gedeprecieerde grondwaarde uit te maken).

De gemeente vindt deze afslag (die door de ASRE in de canonpercentages is verwerkt) dubieus, temeer omdat bij de gemeente geen marktgegevens bekend zijn, die een "toekomstwaarde" van opvolgende tijdvakken rond de 53% suggereren.
Klopt het dat de door de ASRE gebezigde fictie van 46,9% resp. 53,1% is gebaseerd op de veronderstelling, dat de 25-jaars staatsrente in 2017 representatief zou zijn voor de 50-jaars discontovoet voor de jaren 2018-2068? Gelet op de historisch lage 25-jaars staatsrente in 2017, acht de gemeente het zeer onwaarschijnlijk dat deze 25-jaars rentevoet eveneens representatief zou zijn als discontovoet voor de komende 50 jaar. Wanneer deskundigen desondanks toch het canonpercentage willen baseren op basis van het contant-maken over 50 jaar o.b.v. de huidige 25-jaars staatsrente, zou een redelijke opslag voor de 50-jaars rentevoet moeten worden gemaakt t.o.v. de 25-jaars rentevoet. Wanneer deskundigen en/of de ASRE zo'n opslag niet rekenen, zijn de ASRE-canonpercentages in de ogen van de gemeente methodologisch niet correct tot stand gekomen, en daarmee acht de gemeente de bruikbaarheid ervan aanvechtbaar.

Bovendien houdt het ASRE-canonpercentage abusievelijk geen rekening met de gematigde indexering van de AB2000-indexcanon. Het canonpercentage hiervoor wordt door de ASRE berekend, als ware het een volledig geïndexeerde canon. Dat is niet juist, want artikel 7 van de AB2000 gaat expliciet uit van een gematigd geïndexeerde canon. In tegenstelling wat sommige deskundigen in eerdere rapporten beweerden, is die jaarlijkse 1% canonkorting in de AB2000 géén "cadeautje" van de gemeente aan de erfpachter, maar maakt deze integraal onderdeel uit van de financiële systematiek van de AB2000.

Daarom is de gemeente van mening, dat deskundigen (dan wel de ASRE) in hun berekening van de canon(percentages) hiermee expliciet rekening moeten houden, in de zin dat zij – gelet op de consistentie in de redenering achter de ASRE-methodiek – voor een gematigd geïndexeerde canon een hoger canonpercentage zouden moeten rekenen dan voor een volledig geïndexeerde canon.

Vragen:

- Kunt u marktgegevens overleggen, die een "toekomstwaarde" van opvolgende tijdvakken rond de 53% onderbouwen?
- Kunt u aangeven op basis van welke 50-jaars rentevoet de bedoelde 46,9% tot stand is gekomen? En hoe verschilt die rentevoet van een 25-jaars rentevoet?
- Indien niet, bent u dan bereid om de berekening van de canonpercentages aan te passen conform bovenstaande argumentatie?
- Wilt u de berekening van het canonpercentage voor AB2000 art. 7 (indexcanon) aanpassen aan het feit dat de gematigde indexering een expliciet onderdeel van deze canonvariant uitmaakt?
- Bent u bereid om met de ASRE de methodologische achtergronden, en daarmee de bruikbaarheid voor het Amsterdamse erfpachtstelsel met voortdurende tijdvakken van 50 jaar, met in de AB2000 een gematigd-geïndexeerde indexcanon, te bespreken?