TAXATIE CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Dossiernummer: E2188/1
Erfpachtperceel: Herman Heijermansweg [redacted]

BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen, hierna te noemen: deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 27 lid 5 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 tot stand gekomen en bestaat uit:

1. [redacted] makelaar in en taxateur van onroerende goederen, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar/taxateur beëdigd op 12 juni 1962 door de rechtbank te Amsterdam, te dezen aangewezen door de (meerderheid van) erfpachters in het bouwblok en aldus benoemd;

2. [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Badhoevedorp, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT06.609.0178 en kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV02.111.1862, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid;

3. [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV02.101.1747, lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen;

Deskundigen zijn drie maanden voor taxatiedatum niet betrokken geweest c.q. worden drie maanden na taxatiedatum niet betrokken bij de onroerende zaak, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een '*conflict of interest*'. Anders dan het in rekening te brengen taxatiehonorarium vloeien uit deze taxatieopdracht geen financiële voordelen voor deskundigen.

DOEL

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, van toepassing zijnde voorwaarden:

Algemene Bepalingen 1937

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

16 september 2012

BOUWBLOK- EN PERCEELOMSCHRIJVING

[redacted]

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

Herman Heijermansweg, Diepenbrockstraat, Boerenwetering en Muzenplein.

plaatselijke bekendheid:

Herman Heijermansweg [redacted]

kadastrale bekendheid:

Gemeente Amsterdam AB, sectie AB, nummer [redacted] groot vier are negentien centiare.

Hierna te noemen: het object.

Volgens het Kadaster behoort het object toe aan:

[redacted]

KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De erfpachter is door het secretariaat Canonherziening Bouwblok KM06 middels brief van 21 februari 2011 in kennis gesteld van de benoeming van de deskundigen. Hierbij is tevens gevraagd informatie te verschaffen over de exploitatie van het perceel, is mededeling gedaan over de aan de taxatie verbonden kosten en is aangekondigd dat de opname van het bouwblok zou plaatsvinden op 22 maart 2011 waarbij de erfpachter werd uitgenodigd bij de opname aanwezig te zijn waarbij tevens de mogelijkheid werd geboden vragen te stellen, zienswijzen kenbaar te maken en opmerkingen te maken.

Van de erfpachter is hierop geen reactie ontvangen. De erfpachter of diens vertegenwoordiger was wel bij de opname aanwezig.

HET ERFPACHTRECHT:

De grond, waarvan dit perceel deel uitmaakt, werd ingaande 1 mei 1939 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, verleden voor [redacted], destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op 19 juni 1939 in deel 3118 nummer 25. De aanvangscanon werd aanvankelijk vastgesteld op € 252,30 (ƒ556,00) per jaar. Bij onderhandse akte van 8 mei 1940 rectificatie plaats van de aanvangscanon naar € 223,71 (ƒ 493,00) per jaar, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op 23

[redacted]

mei 1940 in deel [redacted] nummer [redacted]. De gerectificeerde aanvangscanon geldende voor de rest van de duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 15 september 2012. De herziening van de pachtsom (canon) per 16 september 2012, overeenkomstig artikel 6 van de Algemene Bepalingen, gaat uit van de staat en omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus het jaar 16 september 2010 tot 16 september 2011.

DE WAARDE VAN HET ERFPACHTRECHT:

De opname van het object in genoemd bouwblok heeft plaatsgevonden op:

22 maart 2011

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens de erfpachtvoorwaarden:

één woning voor één gezin alsmede één bergplaats

OBJECTVERGELIJKING

Ter vergelijking zijn onderstaande transacties als referentie gebruikt. Dit betreffen representatieve transacties van vergelijkbare onroerende zaken op erfpachtpercelen in de directe nabijheid van het getaxeerde bouwblok. Vergelijkingen met transacties op eigen grond zijn niet voor handen.

adres	nummer	datum	verkoopsom
Muzenplein	[redacted]	mei-07	€ 1.925.000
Herman Heijermansweg	[redacted]	dec-05	€ 2.310.000
Herman Heijermansweg	[redacted]	mei-05	€ 1.845.000
Herman Heijermansweg	[redacted]	jun-10	€ 1.875.000
Herman Heijermansweg	[redacted]	sep-09	€ 1.217.500
Herman Heijermansweg	[redacted]	apr-04	€ 1.775.000
Herman Gorterstraat	[redacted]	okt-10	€ 1.800.000
Haringvlietstraat	[redacted]	mrt-08	€ 2.450.000

De taxatiecommissie hanteert de vergelijkingsmethode door vaststelling van de waarde waarvoor vergelijkbare onroerende zaken omstreeks de vaststellingsdatum zijn verkocht. In het bouwblok komen drie soorten bebouwing voor te weten hoekwoningen, middenwoningen en een vrijstaande woning. Hieruit wordt, volgens de berekening die als bijlage is bijgevoegd, per soort een kavelwaarde per m² gewaardeerd. Bij kavels die in grootte sterk afwijken van de gemiddelde kavel per soort is een correctie toegepast. Bij kavels die 15 tot 20% kleiner zijn is de kavelwaarde met 15% in opwaartse richting gecorrigeerd, bij 20 tot 30% kleiner met 20% en bij 30 tot 50% kleiner met 35%.

GETAXEERDE GRONDWAARDE

[redacted]

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op:

€ 188.300,00

Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is als bijlage opgenomen.

BEREKENING CANON

De aanvangscanon wordt door deskundigen per 16 september 2012 vastgesteld op:

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

3,29% van € 188.300,00 zijnde:

€ 6.195,07 per jaar

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

3,57% van € 188.300,00 zijnde:

€ 6.722,31 per jaar

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

3,80% van € 188.300,00 zijnde:

€ 7.155,40 per jaar

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

Gelijk aan de getaxeerde grondwaarde , zijnde:

€ 188.300,00

Een uitgebreide berekening van deze bedragen is als bijlage opgenomen.

HOOR EN WEDERHOOR

Bij brief van 12 juli 2011 is aan zowel de erfpachter als de gemeente Amsterdam een concept verzonden van de onderhavige rapportage waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk opmerkingen te maken en vragen te stellen tot uiterlijk 26 juli 2011.

Door de erfpachter is hiervan geen gebruik gemaakt.

[redacted]

Door de gemeente Amsterdam is hiervan wel gebruik gemaakt.

De eventuele vragen en opmerkingen van partijen met de daarbij gegeven antwoorden zijn aan dit rapport toegevoegd.

UITSLUITING

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgevers en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is verleend. De taxateurs zullen zonder de schriftelijke toestemming van de opdrachtgevers dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen. Noch het gehele rapport, noch een deel daarvan, dan wel een verwijzing daartoe, mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming over vorm en context van een dergelijke publicatie.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op de twaalfde juli tweeduizend elf





BIJLAGE HOOR EN WEDERHOOR BOUWBLOK KM06

Op 27 juli 2011 zijn door het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Niet duidelijk wordt vermeld welk canonpercentage is gebruikt en waarom dat percentage is gebruikt.

   → Aan de tekst van het taxatierapport zijn thans de gehanteerde canonpercentages toegevoegd. Deze percentages zijn gebruikt omdat het de uitkomst is van de berekeningen zoals in de bijlage staat vermeld.

2 Op het tweede blad van de bijlage wordt een depreciatiepercentage van 60 genoemd. Dit lijkt een hoger percentage te zijn dan voorheen door deskundigen werd gehanteerd. Is dit correct, en kunt u de keuze voor het gehanteerde percentage toelichten?

   → Er is een depreciatie toegepast van 40%. Om dit te bereiken worden de bedragen met 60% vermenigvuldigd. De overweging het percentage van 40 te hanteren is in de bijlgage gegeven.

3 Op het derde blad van de bijlage worden andere percentages genoemd dan aan het eind van het vijfde en zesde blad genoemd. Welke percentages moeten worden aanhouden?

   → Op het vijfde blad worden de gemiddelde waardestijging van 9,42%, gemiddelde inflatie van 2% en de gemiddelde kapitaalmarktrentevoet van 5,56% gevonden over een periode van 25 jaar welke zijn toegepast als uitgangspunten in de berekening op het derde blad van de bijlage. Uit de berekening volgt de rente die past bij de 10 jaar vaste canon. Over de periode dat de ASRE haar cijfers voor de canonpercentages heeft gepubliceerd is een gemiddelde afwijking berekend voor de jaarlijks te indexeren canon en de 25 jaar vaste. Het percentage van de jaarlijks te indexeren canon blijkt 7,9% lager te zijn dan die bij de 10 jaar vaste canon, voor het percentage van de 25 jaar vaste canon blijkt deze gemiddeld 6,42% hoger te liggen.

4 Op het vierde blad van de bijlage wordt gesproken over een gemiddeld rendement over een periode van 25 jaar, maar wordt door deskundigen uitgegaan van een periode van 10 jaar. Op blad vijf wordt echter een periode van 25 jaar genomen. Op blad zes gaat de referentieperiode maar 6 jaar terug. Kunt u het verschil in gehanteerde referentieperiodes nader verklaren? Is het niet correcter om gelijke referentieperiodes te hanteren?

   → Er is uitgegaan van een periode van 25 jaar. Gedurende deze 25 jaar is gekeken naar de langst lopende Staatsleningen, waarvan de termijn 10 jaar is. De reden van de kortere periode van de gebruikte cijfers van de ASRE is onder 3 reeds genoemd.

5 De erfpachters van de erfpachtpercelen Herman Heijermansweg nummers [redacted] en [redacted], hebben aangegeven dat de bergingen zijn omgebouwd tot garages. Is dat ook feitelijk geconstateerd?

[redacted]

→ De commissie heeft geconstateerd dat bij beide percelen de voormalige garage bij de woonruimte is getrokken. Op beide percelen is een berging toegevoegd. Daar de bestemming van beide percelen "één woning voor één gezin alsmede één bergplaats" luidt, heeft de commissie geen afwijkend gebruik geconstateerd volgens de bestemming in het erfpachtcontract.

12 augustus 2011

[redacted]

BIJLAGE

GRONDWAARDE- EN CANONBEREKENING ALSMEDE TOELICHTING HOEKWONING

Gezocht is naar transacties van vergelijkbare objecten in de directe omgeving. Hieruit is een gemiddelde genomen van de betaalde m² prijs naar woonoppervlak gecorrigeerd naar de taxatiedatum. Hieruit is de marktwaarde berekend.
Vervolgens is de opstalwaarde berekend aan de hand van de herbouwkosten. Het verschil levert de grondwaarde op (= residuële grondwaarde).

adres	nummer	kavel	woonopp	datum	verkoopsom	per m² woonopp	corr. 2010	in 2010
Muzenplein	[redacted]	357	300	mei-07	€ 1.925.000	6.417	-15,89%	5.397
Herman Heijermansweg	[redacted]	419	310	jun-10	€ 1.875.000	6.048	0,00%	6.048
								5.723
correctie naar 2011							-0,99%	5.666

gemiddelde bebouwing:

adres	nummer	kavel	woonopp	marktwaarde	per m² woonopp
Herman Heijermansweg	[redacted]	419	310	€ 1.756.000	5.666
opstalwaarde				€ 788.950	2.545

De door deskundigen getaxeerde marktwaarde is berekend op grond van de situatie dat sprake is van "eigen grond". De vergelijkbare recente transacties in dit gebied worden door deskundigen eveneens beoordeeld als ware een vergelijking met "eigen grond". Voor wat betreft de ondergrond van die vergelijkbare transacties is echter sprake van erfpachtgrond en dient de erfpachter, in tegenstelling tot transacties met opstallen gebouwd op eigen grond, een erfpachtcanon te betalen. Dit verschil is volgens deskundigen verwaarloosbaar.

Deskundigen zijn van mening dat de gerealiseerde transactieprijzen van de vergelijkingen niet afwijken van een volle eigendomssituatie. Het is de ervaring van deskundigen dat kandidaat-kopers een erfpachtlast (canon) verwaarlozen en deze extra (erfpacht)lasten van een canon(verhoging) niet als waardeverminderende factor meenemen in een bieding.

De deskundigen verwijzen volledigheidshalve naar een publicatie waarin is komen vast te staan dat een vergelijking van verkoopprijzen van objecten op eigen grond met soortgelijke (identieke) objecten op erfpachtgrond niet mogelijk is in Amsterdam, vanwege het begrip schaarste. Tevens merken deskundigen op dat in voornoemde publicatie geen noemenswaardig aanwijsbaar prijsverschil is aan te geven tussen verkochte objecten waarbij sprake was van een reeds herziene (hogere) canon en verkochte objecten met een nog enige tijd lopende vaste lage canon.

Voornoemde publicatie is te vinden in de masterproof/studie (jaargang 2002-2004) van ir. Iris van Veen genaamd: "De waarde van het erfpachtrecht in het Amsterdamse stelsel" alwaar het volgende wordt geanalyseerd:

"Zo zal een koper bij het verwerven van een opstal met achterstallig onderhoud bij zijn aanbod altijd rekening houden met dit achterstallig onderhoud. Hij zal eerst de waarde bepalen als ware de opstal in goede staat, en vervolgens de kosten voor achterstallig onderhoud hierop in mindering brengen. Op een vergelijkbare manier dient er ook gecorrigeerd te worden voor erfpacht (canonbetalingen). Nu blijkt echter niet dat bij de analyse (voldoende) rekening wordt gehouden met de duur van het nog resterende tijdvak, de hoogte van de canon en de eventuele aanpassing tot het einde van het resterende tijdvak. In de transactieprijzen op de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren speelde de genoemde elementen overigens nauwelijks een rol. Tussen woningen op erfpacht waarbij sprake was van een reeds herziene canon of juist van een nog enige tijd lopende vaste lage canon was geen tot weinig prijsverschil te meten. Hoewel men kan beargumenteren dat dit kwam door de scheve verhouding tussen vraag en aanbod, laten individuele ervaringen zien dat ook de kennis en de (financiële) consequenties van erfpacht bij koper en verkoper een rol spelen."

algemene uitgangspunten			
Referentieperiode 25 jaar		1986-2010	
Taxatie genormeerde waarde inclusief erfpachtrecht	€	1.756.000,00	
Taxatie genormeerde waarde actuele opstalwaarde	€	788.950,00	
Residuele waarde erfpachtrecht	€	967.050,00	
Grondquote		55,07%	
Depreciatie eigen gebruik		60%	
Gemiddelde waardestijging Amsterdam 1070-1079 in referentieperiode		9,42%	*bron: NVM*
Gemiddelde inflatie Nederland in referentieperiode		2,00%	*bron: CBS*
Gemiddelde kapitaalmarktrentevoet in referentieperiode		5,56%	*brond: DNB*

Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode		
Leegwaarde = gemiddelde waarde afgelopen 25 jaar	€	569.900,00
Bewoonde waarde = leegwaarde x 60%	€	341.900,00
Waarde erfpachtrecht = bewoonde waarde x grondquote, afgerond	€	188.300,00

Berekening rentevoet		
Gemiddelde kapitaalmarktrentevoet in referentieperiode		5,56%
Gemiddelde inflatie Nederland referentieperiode		2,00%
Stel grondwaarde 2010 per eenheid	€	100,00
Eindwaarde na 50 jaar	€	269,16
Contante waarde van de eindwaarde in 2060	€	17,99
Eindwaarde na 100 jaar	€	724,46
Contante waarde van de eindwaarde in 2110	€	3,24
Eindwaarde na 150 jaar	€	1.949,96
Contante waarde van de eindwaarde in 2160	€	0,58
Totaal contante waarde na 50, 100 en 150 jaar	€	21,81
Waarde erfpachtrecht t.o.v. eigen grond		78,19%

Berekening canonpercentage	
Gemiddelde kapitaalmarktrentevoet in referentieperiode	5,56%
Berekende nominale rentevoet inclusief inflatie	4,56%

Gemiddelde inflatie Nederland referentieperiode		2,00%
Aanvangscanon minus 1% inflatie conform AB 2000 geindexeerd		3,29%
idem canon 10 jaar vast		3,57%
idem canon 25 jaar vast		3,80%
Canonberekening (=grondwaarde x canonpercentage)		
jaarlijks geïndexeerde canon	€	6.195,07
canon 10 jaar vast	€	6.722,31
canon 25 jaar vast	€	7.155,40
vooruitbetaalde canon voor 50 jaar	€	188.300,00
Correctiepercentage voor jaarindex volgens ASRE		-7,90%
Correctiepercentage voor 25 jarige vaste canon volgens ASRE		6,42%
Grondwaarde per m2	€	**449,40**

De hieruit gevonden grondwaarde per m² wordt vervolgens vermenigvuldigd met de oppervlakte van het bij deze taxatie betrokken perceel hetgeen resulteert in de grondwaarde.

Bij het type "hoekwoning" zijn correcties toegepast voor kleinere kavels dan 419m² als aangegeven in de rapportage.

Deskundigen stellen vast dat het getaxeerde object bestaat uit enerzijds opstallen en anderzijds een stuk grond. De grond werd in een voorgaande periode bebouwd met de opstallen welke opstallen betiteld kunnen worden als "bestaande bouw" en daardoor is de grond onverbrekelijk verbonden met de bestaande opstallen. Deskundigen stellen vast dat sprake is van een permanente bebouwing. De aard en toestand van deze permanente bebouwing bepalen in grote mate de gebruiksmogelijkheden van de grond en opstallen samen, alsmede de gebruiksmogelijkheden van de grond t.b.v. het getaxeerde object in vergelijking met de grond in onbebouwde staat c.q. bouwrijpe grond.
Het is algemeen gebruik om bij heruitgifte van erfpacht niet de volle grondwaarde in rekening te brengen, maar een korting (depreciatie) toe te passen vanwege het feit dat de kavel niet vrij in te richten is en mogelijk nog om vernieuwing van bebouwing en inrichting vraagt.
Andere steden die erfpacht kennen hanteren een korting die varieert tussen 40 en 45%. Den Haag kent de hoge korting van 45%. Bij de afkoop van erfpacht in Schiedam wordt de korting ingezet als een verouderingskorting: men rekent met een korting van 0,8% per jaar vanaf de eerste uitgifte, tot een maximum van 40%, die bereikt wordt wanneer een 50-jarig contract(periode) afloopt. Leiden doet hetzelfde met een jaarlijkse korting van 1%, tot eenzelfde maximum, dat dus in jaar 40 wordt bereikt. In Amsterdam is het de bestendige gedragslijn dat een percentage van 40 wordt gehanteerd.

De nieuwe canonvergoeding wordt opgesteld en berekend in een bepaald kalenderjaar c.q. op een bepaalde datum in een kalenderjaar. De nieuwe canonvergoeding geldt vervolgens voor een nieuwe periode van 50 jaar, in welke periode sprake zal kunnen zijn van waardestijgingen en waardedalingen. Deskundigen hebben vastgesteld dat de afgelopen periode van 75 jaar gekenmerkt werd door waardestijgingen en

waardedalingen. De berekening van de nieuwe aanvangscanon betreft in grote lijnen het bepalen van de marktwaarde leeg en vrij van huur, het bepalen van de grondwaarde c.q. grondquote, het bepalen van een depreciatie en het berekenen van een jaarlijkse vergoeding (rendement) voor het gebruik/afstaan van de grondwaarde, waarbij aansluiting wordt gezocht bij een langdurige kapitaalmarktrente. Indien in een bepaalde periode de marktwaarde van een object sterk stijgt, zal dit een sterke invloed hebben op de berekening van het aandeel grondwaarde (grondquote). Indien in een bepaalde periode de kapitaalmarktrente sterk wisselt, zal dit een grote invloed hebben op de berekening van de canonvergoeding. Daarom is gekeken naar de gemiddelde waardestijging in het postcodegebied over de afgelopen 25 jaar en het gemiddelde effectief rendement op 10 jarige staatsleningen eveneens over de afgelopen 25 jaar.

Hierdoor wordt de getaxeerde marktwaarde gemiddeld in de afgelopen periode van 25 jaar door een contante waardeberekening te maken met de variabelen marktwaarde per taxatiedatum, de gemiddelde waardestijging over de afgelopen 25 jaar en het gemiddeld aantal jaren van 12,5 (gemiddelde van 25 jaar).

Eveneens is over eenzelfde referentieperiode vastgesteld de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. Door deskundigen is het gemiddelde rendement berekend in die referentieperiode van langlopende staatsleningen (10 jaar).

Het voornoemde gemiddelde rendement staatslening is inclusief inflatie. Aangezien de nieuwe jaarlijkse aanvangscanon, conform de algemene erfpachtvoorwaarden 2000, ieder opvolgend jaar wordt verhoogd met het opgetreden inflatiecijfer (welk inflatiecijfer nog wel verminderd wordt met 1% conform de algemene erfpachtvoorwaarden 2000) hebben deskundigen het gemiddeld effectief rendement staatslening (25 jaar) verminderd met de opgetreden gemiddelde inflatie in diezelfde periode van 25 jaar.

Het berekende rendement betreft een rendement op volle eigendom. Dit rendement op volle eigendom is in principe oneindig omdat sprake is van volle eigendom.

Voor de berekening van een juist rendement ten behoeve van de nieuwe erfpachtcanon zullen de verschillen tussen volle eigendom en erfpacht berekend moeten worden. Conform de algemene erfpachtvoorwaarden wordt telkenmale na ommekomst van telkens een periode van 50 jaar de erfpachtcanon c.q. grondwaarde aangepast. Op die manier ontstaat telkens een nieuwe (hogere) canon na 50, 100 en 150 jaar etc.

Ook kan gekozen worden om de canon telkens na ommekomst van 50 jaar af te kopen door aan het begin van de nieuwe 50 jarige periode de getaxeerde grondwaarde te betalen. Na ommekomst van 100 jaar kan dan wederom voor de volgende 50 jaar de canon afgekocht worden en hetzelfde weer over 150 jaar en zo vervolgens.

Om dit verschil te kunnen berekenen hebben deskundigen het gevonden effectief rendement gedeprecieerd. De depreciatie wordt gevonden door een contante waarde te berekenen van een eindwaarde over 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar.

De eindwaarden zijn berekend over respectievelijk 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar op basis van het inflatiepercentage gelijk aan de berekende inflatie over de afgelopen 25 jaar.

De contante waarde van de eindwaarden over 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar wordt vervolgens berekend middels nominaal effectief rendement staatsleningen van de afgelopen 25 jaar. Vervolgens worden de contante waardeberekeningen (50, 100 en 150

jaar) opgeteld en vormt het totaal van die contante waarden het aandeel waarmee het eerder berekende rendement moet worden verlaagd.

Op basis van een periode van tweede kwartaal 2004 tot en met eerste kwartaal 2011 – de periode dat de gebruikte cijfers zijn gepubliceerd - zijn deskundigen gegevens bekend afkomstig van de Amsterdam School of Real Estate te Amsterdam (ASRE-kwartaalcijfers) die deskundigen hebben gebruikt voor het berekenen van een opslag ten behoeve van het berekenen van de canonvergoedingen. Op basis van die onderlinge verhoudingen zijn door de deskundigen de opslagen als correcties berekend.

Bij de berekeningen werd gebruik gemaakt van onderstaande feiten en cijfers

A periode
B jaar
C *) transactieprijs aantal in postcodegebied 1070AA-1079ZZ (bron: NVM)
D *) transactieprijs mediaan in postcodegebied 1070AA-1079ZZ (bron: NVM)
E transactieprijs verandering tov vorige periode
F transactieprijs verandering tov vorige periode in procenten
G gemiddelde inflatie (bron: CBS)
H rendement jongste 10 jarige Staatsleningen Nederland (bron: DNB)

**) Transacties, bestaande bouw, koophuizen, excl. beleggingsobjecten in postcodegebied 1070AA-1079ZZ*

A	B	C	D	E	F	G	H
1	1986	64	176.634,00	1.697,00	0,97%	0,20%	6,19%
2	1987	71	190.336,00	13.702,00	7,76%	-0,50%	6,41%
3	1988	64	211.915,00	21.579,00	11,34%	0,70%	6,42%
4	1989	83	230.924,00	19.009,00	8,97%	1,10%	7,21%
5	1990	64	254.575,00	23.651,00	10,24%	2,50%	8,92%
6	1991	58	220.083,00	-34.492,00	-13,55%	3,90%	8,74%
7	1992	71	228.403,00	8.320,00	3,78%	3,70%	8,10%
8	1993	68	237.441,00	9.038,00	3,96%	2,10%	6,35%
9	1994	77	256.789,00	19.348,00	8,15%	2,70%	6,87%
10	1995	52	325.474,00	68.685,00	26,75%	2,00%	6,90%
11	1996	55	357.503,00	32.029,00	9,84%	2,10%	6,15%
12	1997	53	408.150,00	50.647,00	14,17%	2,20%	5,58%
13	1998	39	572.394,00	164.244,00	40,24%	2,00%	4,62%
14	1999	61	560.469,00	-11.925,00	-2,08%	2,20%	4,65%
15	2000	66	781.273,00	220.804,00	39,40%	2,60%	5,41%
16	2001	67	791.922,00	10.649,00	1,36%	4,50%	4,96%
17	2002	86	789.850,00	-2.072,00	-0,26%	3,40%	4,89%
18	2003	81	802.722,00	12.872,00	1,63%	2,10%	4,12%
19	2004	66	852.600,00	49.878,00	6,21%	1,20%	4,09%
20	2005	86	833.817,00	-18.783,00	-2,20%	1,70%	3,37%
21	2006	85	1.123.333,00	289.516,00	34,72%	1,10%	3,78%
22	2007	80	1.574.000,00	450.667,00	40,12%	1,60%	4,29%
23	2008	58	1.437.851,00	-136.149,00	-8,65%	2,50%	4,23%

24	2009	51	1.183.889,00	-253.962,00	-17,66%	1,20%	3,68%
25	2010	62	1.307.250,00	123.361,00	10,42%	1,30%	2,99%
gemiddelde 1986-2010					***9,42%***	***2,00%***	***5,56%***

Canonpercentages ASRE (ASRE kwartaalcijfers)

	index	10 jaars	25 jaars
2004-Q2	3,49	4,07	4,57
2004-Q3	3,72	4,44	4,86
2004-Q4	3,42	4,17	4,51
2005-Q1	3,10	3,70	4,02
2005-Q2	3,12	3,73	4,02
2005-Q3	2,69	3,15	3,44
2005-Q4	2,56	3,05	3,27
2006-Q1	2,73	3,24	3,41
2006-Q2	3,18	3,57	3,71
2006-Q3	3,58	3,93	4,11
2006-Q4	3,33	3,65	3,77
2007-Q1	3,33	3,66	3,74
2007-Q2	3,61	3,89	3,99
2007-Q3	4,23	4,56	4,65
2007-Q4	4,16	4,29	4,44
2008-Q1	4,16	4,35	4,53
2008-Q2	4,03	4,05	4,40
2008-Q3	4,30	4,67	4,81
2008-Q4	4,26	4,42	4,68
2009-Q1	3,20	3,49	3,54
2009-Q2	3,56	3,66	4,00
2009-Q3	3,83	4,02	4,31
2009-Q4	3,66	3,63	3,97
2010-Q1	3,61	3,55	3,97
2010-Q2	3,48	3,42	3,82
2010-Q3	2,85	3,17	3,16
2010-Q4	2,55	2,46	2,77
2011-Q1	2,97	3,01	3,27
Gemiddeld	***3,45***	***3,75***	***3,99***
afwijking ten opzichte van 10 jaars rente			
	-7,90%	0,00%	6,42%