TAXATIERAPPORTCANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

Nicolaas de Roeverstraat[redacted]

Bouwblok nr AP41

Dossiernummer[redacted]

TAXATEURS/DESKUNDIGEN

[redacted]

[redacted]

[redacted]

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter Gemeente Amsterdam (OGA)
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

en

Erfpachter De heer [redacted]
N. de Roeverstraat[redacted]
[redacted] Amsterdam

[redacted]

OPDRACHTNEMERS

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 27 leden 2, 3 en 4 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 tot stand gekomen en bestaat uit:

Deskundige 1	[redacted], *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen/MKB nummer V118876560, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad.*
Deskundige 2	[redacted] *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd op 4 april 2000 door de rechtbank te Amsterdam en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb en bedrijfsmatig vastgoed nummer V344290283; benoemd en aangewezen door de erfpachters van het onderhavige bouwblok.*
Deskundige 3	[redacted], *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd in 1999 door de Rechtbank te Amsterdam en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb, bedrijfsmatig vastgoed en woz nummer V342368951; als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.*

Deskundigen zijn recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken geweest c.q. worden 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.

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter	*Gemeente Amsterdam (OGA)* *Weesperplein 8* *Postbus 1104* *1000 BC Amsterdam*
Erfpachter	*De heer* [redacted] *N. de Roeverstraat* [redacted] [redacted] *Amsterdam*

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform artikel 6 lid 6 van de Algemene Bepalingen 1937 is aan deskundigen opdracht verleend om voor het nieuwe tijdvak de herziene jaarlijkse pachtsom vast te stellen voor het onderhavige erfpachtrecht.

Artikel 6 lid 5 van de Algemene Bepalingen 1937 stelt dat de jaarlijkse canon, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van het eerste tijdvak van 75 jaar. In het onderhavige geval de periode **30 november 2012 en 30 november 2013**.

De grondwaarde, de canonpercentages en canons worden door deskundigen als volgt vastgesteld en bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:

- de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
- de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

BOUWBLOK EN PERCEEL-/OBJECTOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

Bouwblok/Perceel	*Het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op dat perceel bevindende opstallen van het bouwblok omsloten door de Polderweg en Celebesstraat.*
Perceel/Object	*Het onderhavige object Nicolaas de Roeverstraat [redacted] te Amsterdam is thans kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie W, nummer [redacted].*
E nummer OGA	*E[redacted]*

Het hierboven genoemde object staat geregistreerd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op naam van de erfpachter.

ZAKELIJKE RECHTEN

Conform de aangeleverde informatie en kadastrale recherche zijn met betrekking tot het recht van erfpacht de navolgende bepalingen en bijzonderheden vermeldenswaardig:

Datum uitgifte	*1 december 1939*
Expiratiedatum	*30 november 2014*
Volgend tijdvak	*1 december 2014 – 30 november 2064*
Bestemming	*Woonhuis met schuur en bergplaats*
Gebruik	*Woonhuis en praktijkruimte*
Huidige AB	*De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937.* *Deze algemene bepalingen zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 3 maart 1937, No. 51, en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 28 mei 1937 in deel 3037 nummer 33*
Nieuwe AB	*De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.* *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.*

Voor zover waarneembaar voor de deskundigen en/of na beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de opdrachtgevers, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie.

[redacted]

Uitgangspunt is dat deze de waarde niet beïnvloeden. Naar eventueel aanwezige overige zakelijke rechten is geen verder titelonderzoek gedaan.

Behoudens het zakelijk gebruiksrecht van erfpacht is er geen beperkingen of aangetekende rechten bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie.

KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De opdrachtgevers zijn door deskundige 2 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij eveneens verschillende mogelijkheden tot bezichtiging en opname zijn aangekondigd. Daarnaast is de mogelijkheid tot het maken van gerichte afspraken geboden.

Het object in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, is op 15 januari 2013 opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving, de buitenzijde en -daar waar mogelijk- de binnenzijde.

Erfpachter of diens vertegenwoordiger is uitgenodigd om tijdens de plaatselijke opname aanwezig te zijn. Ook de erfverpachter is verzocht aanwezig te zijn.

Ten behoeve van de taxatie wordt door deskundigen in de regel een bezichtiging of verkennende visuele inspectie uitgevoerd. Deze bezichtiging wordt uitgevoerd op een wijze die de deskundigen geschikt en correct achten voor de specifieke omstandigheden van het specifieke geval. De deskundigen hebben geen structureel bouwkundig onderzoek uitgevoerd, noch hebben deskundigen die gedeelten onderzocht die afgedekt, onzichtbaar of niet toegankelijk waren.

OBJECTVERGELIJKING

Deze waardebepaling is mede gebaseerd op objectvergelijkingen (bijlage 6).

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op **€ 122.729,-** Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in bijlage 2.

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 2 wordt de jaarlijkse (aanvangs)canon voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	*€ 3.312,--*
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	*€ 3.598,--*
3.	***Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	*€ 4.287,--*
4.	***Afkoopsom komend tijdvak is gelijk aan de grondwaarde***	*€ 122.729,--*

[redacted]

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 17 juni 2013 aan opdrachtgevers verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 1 juli 2013 bij het secretariaat te melden. De gevoerde correspondentie is opgenomen in bijlage 7.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Deze taxatie is mede geschied op basis van de volgende informatie uit diverse bronnen:

- Kadastrale gegevens verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- Diverse gemeentelijke instanties;
- Mondelinge en of schriftelijke informatie van opdrachtgevers (bouwtekeningen, blauwdrukken, WOZ taxatieverslag, etc.);
- Databestanden Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen NVM;
- Reed Business taxatieboekjes Kosteninformatie Bouw en Infra, (Her)bouwkosten woningen;
- Diverse vakliteratuur;
- Eigen research.

De deskundigen selecteren deze bronnen naar beste eer en geweten maar kunnen niet garanderen dat de verstrekte informatie volledig, nauwkeurig en juist is. Aan de hieraan ontleende informatie kunnen geen rechten ontleend worden anders dan voor zover deze door de betreffende leverancier worden gegarandeerd. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die optreedt als gevolg van onjuistheden, fouten of omissies in de verstrekte informatie. Eenieder die besluit deze informatie aan derden ter beschikking te (laten) stellen, is verplicht daarbij op genoemde beperkingen te wijzen.

Deskundigen gaan er vanuit dat de gegevens die in de taxatie gebruikt zijn volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie.

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.

[redacted]

ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 16 augustus 2013.

[redacted]

[redacted] [redacted] [redacted]

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	*Algemene uitgangspunten bij taxatie*
Bijlage 2	*Rekenblad*
Bijlage 3	*Toelichting op de grondwaardebepaling en canonberekening*
Bijlage 4	*Rendement en inflatie periode 50 jaar*
Bijlage 5	*Overzicht opslagpercentages t.b.v. 10 jaar en 25 jaar vaste canon*
Bijlage 6	*Objectvergelijkingen*
Bijlage 7	*Hoor en wederhoor*

Bijlage 1

(algemene uitgangspunten bij taxatie)

BIJLAGE 1

UITGANGSPUNTEN, DEFINTIES, WAARDEBEGRIPPEN EN ALGEMENE INFORMATIE ERFPACHT

Algemene uitgangspunten

Bij deze waardering is rekening gehouden met verschillende (wegings)factoren en informatiebronnen, deze zijn weergegeven in de rapportage. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. Deskundigen zijn gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door deskundigen, rekening houdend met onder meer ligging, bouwaard, bestemming, afmeting en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit rapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door deskundigen wordt ervan uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering worden betrokken en de deskundigen daarvoor niet aansprakelijk zijn.
4. De waardering is mede gebaseerd op door opdrachtgevers of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen en zonder het maken van extra kosten.
6. Tevens is ervan uitgegaan dat, uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
8. Tenzij anders vermeld, is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
9. Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgevers en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circulaties of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
10. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming.

Toegepaste waardebegrippen

<u>Bestemming (privaatrechtelijk)</u>

De bestemming bepaalt hoe de grond en de opstal gebruikt mogen worden, bijvoorbeeld als woning, winkel of kantoor. Deze bestemming is vastgelegd in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract.

Contante waarde methode

De waarde op enig moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt of het bedrag dat op enig moment nodig is om in de toekomst één of meer betalingen te kunnen verrichten, waarbij rekening is gehouden met reële rente.

Marktwaarde

De marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een registergoed op de taxatiedatum zou kunnen worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld en waarbij uitgegaan wordt van een standaard oplevering van een registergoed zonder rekening te houden met achterstallig onderhoud c.q. ernstige gebreken en luxe verfraaiingen.

Uitgangspunten:

- koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- geen rekening is gehouden met achterstallig groot en klein onderhoud, bouwkundige gebreken zoals funderingsgebreken;
- geen rekening is gehouden met luxe verfraaiingen zoals luxe keukens, specifieke kramerijen, luxe technische apparatuur etc.;

In de marktwaarde wordt geen rekening gehouden met kosten van het acquisitie- of dispositieapparaat en evenmin met schuld- of rentebedragen in verband met de financiering van de getaxeerde onroerende zaak. Tevens wordt geen rekening gehouden met eventuele belastingplicht die zich zou kunnen voordoen bij een feitelijke verkoop.

Het is van belang te onderkennen dat de marktwaarde is gebaseerd op informatie en marktkennis welke beschikbaar is op de datum van de taxatie en dat prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de marktwaarde.

Herbouwwaarde inclusief sloopkosten

Deze waarde is het geschatte bedrag waarvoor de opstal, deel uitmakende van het getaxeerde object, volgens de deskundigen op de taxatiedatum zou kunnen herbouwd, zonder rekening houdende met een depreciatie vanwege ouderdom van de opstal waarbij geen rekening is gehouden met achterstallig onderhoud, ernstige bouwkundige gebreken en luxe verfraaiingen.

Grondwaarde (eigen grond)

De grondwaarde is het geschatte bedrag van de ondergrond van de gehele kavel en betreft het verschil tussen de marktwaarde enerzijds en de geschatte herbouwwaarde anderzijds, waarbij rekening is gehouden met de bestemming die daarop is gerealiseerd.

Erfpacht

Het begrip erfpacht is gedefinieerd in artikel 5: 85 BW:

1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.
2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom -de canon- te betalen.

In artikel 5: 89 BW is het Genot van de erfpachter en diens Recht van wegneming geregeld. Artikel 5: 89 BW luidt als volgt:

1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.
2. Hij mag echter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten.
3. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

Algemene informatie zakelijke rechten

Onder de zakelijke rechten wordt verstaan het recht van eigendom, het recht van erfdienstbaarheid, het recht van erfpacht, het recht van opstal en het recht van appartement. Het zijn alle in beginsel zelfstandig overdraagbare rechten op onroerende zaken. Voor deze zakelijke rechten ontbreekt een speciale regeling in de wet betreffende de contractuele (obligatoire) verwachtingen van degene die het recht van erfpacht of recht van opstal uitgeeft of moet uitgeven. Alleen de inhoud van het daarna te vestigen zakelijk recht wordt in de wettelijke regeling behandeld. In beginsel is er dus sprake van een grote contractvrijheid, met slechts een enkele dwingend rechtelijke maatregel.

Verschil volle eigendom en erfpacht

Verschillende kenmerken tussen de eigenaar van een vol eigendom en de erfpachter:

Omschrijving		**Volle eigendom**	**Erfpacht**
1.	Eigendom	Ongelimiteerd	Beperkt
2.	Betalingsverplichting	Geen	Facultatief (meestal periodiek)
3.	Vermogenswinst	Volledig	Gedeeltelijk
4.	Gebruiksbeperking	Meestal niet	Meestal wel
5.	Verhandelbaarheid	Goed	In beginsel wel
6.	Financierbaarheid	Goed	In beginsel wel
7.	Tijdelijkheid	Niet	Facultatief
8.	Rechtsbescherming	Volledig	Beperkt

Op grond van de voorgaande vergelijkingen blijkt dat het recht van erfpacht het beste vergeleken kan worden met eigendom, waarbij rekening gehouden dient te worden met de waardedrukkende effecten van erfpacht en de insnoerende bepalingen van het erfpachtcontract.

Bijlage 2

(rekenblad)

Grondwaarde en canonberekening

Gehanteerde parameters

Waardepeildatum	2012
Gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen 1962 - 2011	6,56%
Gemiddelde inflatie 1962 - 2011	3,76%
Reëel rendement	**2,70%**
btw-regime	**21,00%**

1. Marktwaarde nieuwbouw: uitgangspunt eigen grond (incl. btw)

	Oppervlakte	*Marktwaarde*	*incl btw*
Nicolaas de Roeverstraat 1	400 m² GO	€ 3.000 per m² GO	**€ 1.200.000**
Toegevoegde waarde			**€ -**
			€ 1.200.000

2. Herbouwkosten huidig volume inclusief sloop bestaande bebouwing (incl. btw)

Gebruiksoppervlakte (GO)		400 m²	
Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.265 per m² GO	
BTW	21%	€ 266	
Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.531	
Bijomende kosten	35,31%	€ 540,47	
Totaal herbouwwaarde incl. sloop		€ 2.071,12 per m² GO	
			incl. BTW
Totaal herbouwwaarde incl. sloop			**€ 828.449**

3. Berekening grondwaarde eigen grond incl. c.q. excl. btw / berekening grondwaarde erfpacht

Residuele grondwaarde (eigen grond)	**incl. btw**	€ 371.551
Residuele grondwaarde (eigen grond)	**excl. btw**	**€ 307.067**

4. Berekening verschil eigen grond en erfpacht en berekening grondwaarde erfpacht

Residuele grondwaarde eigen grond excl. Btw					€ 307.067
Contante waardeberekening eenheid € 100,-- na 50 jaar en 100 jaar op basis van reëel rendement					
waarde van de eenheid			*reservering t.b.v. erfpacht*		
na 50 jaar	€	100,00	€ 26,41		
na 100 jaar	€	100,00	€ 6,98		
Totaal reservering			€ 33,39		
Correctie erfpachtgrond t.o.v. eigen grond				**-33,39%**	€ -102.519
Grondwaarde erfpacht					**€ 204.548**

5. Canonberekening

Grondwaarde erfpacht zonder depreciatie voortdurend gebruik				€ 204.548	
Depreciatie: voortdurend gebruik			-40%	€ -81.819	
Grondwaarde voortdurend gebruik t.b.v. canonbepaling					**€ 122.729**
	Canonpercentages				
Aanvangscanon			**2,70%**	**AANVANGSCANON**	**€ 3.312**
Canon 10 jaar vast	opslag	8,65%	**2,93%**	**CANON 10 JAAR VAST**	**€ 3.598**
Canon 25 jaar vast	opslag	29,44%	**3,49%**	**CANON 25 JAAR VAST**	**€ 4.287**

Bijlage 3

(toelichting op de grondwaardebepaling en canonberekening)

BIJLAGE 3

TOELICHTING OP DE GRONDWAARDEBEPALING EN CANONBEREKENING

In dit deskundigenbericht is een rekenblad (**bijlage 2**) opgenomen ter bepaling van de grondwaarde belast met erfpacht, de motivering van de gehanteerde parameters: reëel rendement, aanvangscanon (indexcanon) en de opslagen ter berekening van een 10-jaar vaste canon en een 25-jaar vaste canon. Hierna worden de onderdelen genoemd in het rekenblad toegelicht. In het rekenblad is de waardebepaling opgenomen t.b.v. de woonfunctie en, indien van toepassing, een apart rekenblad t.b.v. de bedrijfsfunctie.

3.1 Gehanteerde parameters

3.1.1 - referentieperiode afgelopen 50 jaar
3.1.2 - gemiddeld rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode
3.1.3 - gemiddelde inflatiepercentage in referentieperiode
3.1.4 - gemiddeld reëel rendement in referentieperiode
3.1.5 - actueel btw-regime

3.2. Marktwaarde getaxeerd object op basis van grondwaarde volle eigendom

3.2.1- appartement eigen woning
3.2.2 - appartement niet zijnde de eigen woning
3.2.3- lidmaatschapsrechten
3.2.4 - niet gesplitste appartementen
3.2.5 - bedrijfsruimte
3.2.6 - verdeling marktwaarde in opstalwaarde en grondwaarde volle eigendom

3.3. Herbouwkosten opstallen inclusief sloopkosten

3.3.1 - BTW en bijkomende kosten: woning
3.3.2 - BTW en bijkomende kosten: bedrijfsruimte.

3.4. Actuele residuele grondwaarde volle eigendom

3.4.1 woningen exclusief BTW
3.4.2. bedrijfsruimte exclusief BTW

3.5. Berekening verschil volle eigendom en erfpacht/ grondwaarde belast met erfpacht

3.6. Voortdurend gebruik van de grond; depreciaties

3.6.1.-depreciatie 40%: woningen
3.6.2 -depreciatie 10%: bedrijfsruimte

3.7. Berekening aanvangscanon en opslag 10-jaar en 25-jaar vaste canon.

Hierna volgt een toelichting op de verschillende onderdelen die in het rekenblad genoemd zijn.

3.1 Gehanteerde parameters

3.1.1 - Referentieperiode afgelopen 50 jaar t.b.v. de parameters

Teneinde een verificatoir beeld te krijgen van een gefundeerd berekend rendement ter berekening van een canon, hebben deskundigen als basis aansluiting gezocht bij gepubliceerde langlopende staatsleningen van 8 – 10 jaar (hierna te noemen: "kapitaalmarktrente") in de voorgaande periode van 50 jaar (**bijlage 4**). Hierna zullen deskundigen die gekozen periode 50 jaar m.b.t. de kapitaalmarkt motiveren.

In een bepaalde periode kan de kapitaalmarktrente (bv. staatslening 10 jaar) per kwartaal sterk wisselen en zal dit een grote invloed hebben op de berekening van de canonvergoeding. In de afgelopen periode (sinds 2008) is sprake geweest van een zeer volatiele markt van wisselende kapitaalmarktrente op langlopende staatsleningen. Deskundigen stellen vast dat grondprijzen en markttransacties van vastgoed niet in eenzelfde verhouding volatiel zijn c.q. gelijkelijk reageren op die wisselende kapitaalmarktrente.

Een sterke wisseling van kapitaalmarktrente in een korte periode is niet wenselijk voor het bepalen van een bestendige gedragslijn t.b.v. het berekenen van een canonvergoeding in een specifieke periode, terwijl de te berekenen nieuwe canonvergoeding het vertrekpunt is voor een langere erfpachtperiode van 50 jaar.

De nieuwe canonberekening wordt opgesteld in een bepaald kalenderjaar waarbij die nieuwe canon geldt voor een nieuwe vervolgperiode (erfpachtperiode) van 50 jaar. In die vervolgperiode van 50 jaar zal eveneens sprake zijn van wisselende waardestijgingen en waardedalingen c.q. wisselende rendementen op langlopende staatsleningen.

Enkele voorbeelden en gevolgen van sterke wijzigingen in kapitaalmarktrente:
-Voorbeeld 1:
Stel dat de kapitaalmarktrente zich binnen één kalenderjaar als volgt beweegt.
Op 1 januari bedraagt de kapitaalmarktrente 4 % en op 31 december 2 %. De conclusie is dat deze marktbeweging op 31 december resulteert in een halvering van de canonvergoeding die op 1 januari zou zijn berekend, terwijl de marktwaarde van het bewuste object op beide genoemde data nauwelijks gedaald of gestegen is.
-Voorbeeld 2:
Stel dat de kapitaalmarktrente in een bepaalde periode richting 0% zou dalen, terwijl dit een momentopname zou kunnen zijn. In die situatie zou een canonvergoeding nagenoeg bijna € nihil kunnen bedragen terwijl de marktwaarde van het bewuste object op beide genoemde data nauwelijks gedaald of gestegen is.

In deze 2 voorbeelden wordt duidelijk dat binnen kortere perioden enorme verschillen in canonaanpassingen einde tijdvak kunnen ontstaan. Deskundigen stellen zich op het standpunt dat voornoemde voorbeelden aantonen dat dit een maatschappelijk onverantwoorde berekeningswijze is.

Deskundigen stellen vast dat een bestendige gedragslijn gevolgd moet kunnen worden welke van groot belang is voor een evenwichtige canonberekening. Die bestendige gedragslijn wordt volgens deskundigen verkregen door gebruik te maken van een gemiddelde van een langere achterliggende periode en vandaar dat deskundigen gekozen hebben voor een periode van 50 jaar.

Op die wijze worden pieken en dalen, binnen een voor ieder overzichtelijke periode, geëlimineerd. Daarnaast geeft een dergelijke berekening ook de nodige zekerheid voor zowel de erfpachter als erfverpachter dat zich geen sterke canonverschillen voor soortgelijk vastgoed belast met erfpacht mogelijk zijn in een korte periode.

3.1.2 - Gemiddeld rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode
Het door deskundigen berekende gemiddeld rendement langlopende staatsleningen in de aangegeven referentieperiode van 50 jaar, betreft een rendementspercentage dat twee componenten bevat, namelijk: nominale rente en inflatie (**bijlage 4**).

3.1.3 - Gemiddelde inflatiepercentage in referentieperiode;
Deskundigen hebben de component inflatiepercentage eveneens berekend als gemiddeld percentage in de referentieperiode van 50 jaar (**bijlage 4**)

3.1.4 - Gemiddeld reëel rendement in referentieperiode;
Ter bepaling van een reëel rendement, als basis voor de canonberekening, hebben deskundigen gebruik gemaakt van een referentieperiode van vijftig jaar. Een evenwichtig percentage wordt verkregen door gebruik te maken van een ruime achterliggende periode zodat pieken en dalen worden geëlimineerd.

Aan de hand van publicaties van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is een gemiddeld nominaal rendement op langlopende staatsleningen in een periode van vijftig jaar voorafgaand aan de waardepeildatum bepaald. Dit gemiddelde nominale rendementspercentage langlopende staatslening betreft een "nominale rente" waarin tevens een inflatiecomponent is opgenomen. De inflatiecomponent is ook bepaald aan de hand van publicaties van het CBS in dezelfde referentieperiode (voornoemde "publicaties" hierna te noemen "reeksen"). Genoemde reeksen zijn als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

Deskundigen hanteren als basis voor de berekening van een nieuwe aanvangscanon (indexcanon) een reëel rentepercentage (rentepercentage zonder inflatie) aangezien de erfverpachter de nieuwe aanvangscanon jaarlijks bijstelt op basis van de opgetreden inflatie.

Wanneer een reëel rentepercentage moet worden vastgesteld aan de hand van een nominaal rentepercentage (inclusief inflatiepercentage) zal het inflatiepercentage in mindering gebracht moeten worden op het nominaal rentepercentage. Indien een nominaal rentepercentage is samengesteld uit meerdere percentages (reëel rentepercentage + inflatiepercentage) mogen deze percentages niet van elkaar worden afgetrokken. Voor een juiste berekening dienen de gevonden percentages op elkaar gedeeld te worden (multiplicatie).

Voorbeeld:
Stel dat een nominaal gevonden rentepercentage van 6% een inflatiepercentage van 2% bevat, dan is het resultaat niet 4% (6% - 2%) maar 3,92% afgerond (1,06 ÷ 1,02 = 1,03922).

Deskundigen zullen hierna een nadere motivering geven voor het hanteren van het gemiddeld reëel rendement (zonder inflatie). Conform de van toepassing verklaarde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, wordt de door deskundigen vastgestelde aanvangscanon jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer van het jaar daarvoor (hierna te noemen: "indexbepaling"). De grondeigenaar (gemeente Amsterdam) verkrijgt door voornoemde indexbepaling een vergoeding voor de opgetreden inflatie in enig jaar.

Deskundigen berekenen de canonvergoeding op basis van het reëel berekende rendement (excl. inflatie) van de afgelopen periode van 50 jaar op basis van marktgegevens van langlopende staatsleningen.

3.1.5 - Actueel btw-regime
Ten behoeve van een juiste residuele waardebepaling van de grondwaarde dient geen rekening te worden gehouden met de geldende btw die verschuldigd is. Deskundigen stellen een grondwaarde vast excl. btw aangezien de btw geen waardebepalende factor is bij een residuele waardeberekening van de grond.

3.2 Marktwaarde object op basis van grondwaarde volle eigendom
3.2.1 - appartement eigen woning
Deskundigen hebben als uitgangspunt voor het vaststellen van de grondwaarde belast met erfpacht allereerst een marktwaarde vastgesteld van objecten welke gelegen zijn op grond met volle eigendom, dus zonder rekening te houden met een erfpachtlast (canon).

Deskundigen hebben representatieve markttransacties gevonden van goed onderhouden woningen (appartementen) gelegen op grond met volle eigendom welke leeg en vrij van huur verkocht werden en in gebruik zijn genomen als eigen woning . De gevonden markttransacties zijn echter niet gelegen binnen hetzelfde bouwblok c.q. de direct aangrenzende bouwblokken van het getaxeerde object. De gevonden transacties liggen hemelsbreed iets verder van het getaxeerde object en zijn voor deskundigen goed bruikbaar voor het vaststellen van een aandeel grondwaarde volle eigendom. De door deskundigen als vergelijking gehanteerde objecten gelegen op grond met volle eigendom zijn in de bijlage weergegeven.

Voornoemde markttransacties zijn voor deskundigen het vertrekpunt voor de uiteindelijke vaststelling van de waardebepaling van de grondwaarde belast met erfpacht van het getaxeerde object aangezien de waardebepaling van de grondwaarde belast met erfpacht een afgeleide is van de waardebepaling grondwaarde volle eigendom.

Vervolgens hebben deskundigen rekening gehouden met de onderlinge verschillen van het getaxeerde object met de gehanteerde vergelijkingsobjecten.

Met name de verschillen in woonoppervlak, aanwezigheid van een tuin, een binnendoor bereikbare zolderkamer, andere ligging en kwaliteit worden door deskundigen meegewogen in de uiteindelijke vaststelling van de marktwaarde van het getaxeerde object. Door deskundigen is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, waarbij ook empirisch inzicht van deskundigen een afrondende rol heeft gespeeld. Deskundigen hebben vervolgens de marktwaarde per m2 GBO (gebruiksoppervlak) voor het getaxeerde object vastgesteld en vermenigvuldigd met het aantal m2 GBO van het getaxeerde object waardoor de totale marktwaarde van het getaxeerde object werd berekend.

3.2.2 - appartement niet zijnde de eigen woning

In voorkomende gevallen betreft het getaxeerde object een verhuurd appartementsrecht dat verhuurd is aan derden. In die gevallen is de voornoemde marktwaarde (eigenaar/bewoner) door deskundigen gedeprecieerd vanwege de kwaliteitsverschillen tussen een aan derden verhuurd appartementsrecht en een appartementsrecht dat in gebruik is bij een eigenaar/bewoner.

3.2.3 - lidmaatschapsrechten

In voorkomende gevallen betreft het getaxeerde object een lidmaatschapsrecht binnen een zogenaamde "Coöperatieve Flatexploitatievereniging" (hierna: CFE). Het is deskundigen bekend dat deze lidmaatschapsrechten binnen een CFE kunnen worden omgezet als zijnde een appartementsrecht hetgeen omzettingskosten met zich mee zal brengen. Deze omzettingskosten zijn door deskundigen meegewogen middels een vastgestelde depreciatie.

3.2.4 - niet gesplitste appartementen

Indien sprake is van een getaxeerd object dat niet gesplitst is als "appartementsrecht", hebben deskundigen de marktwaarde berekend als hiervoor gemotiveerd zijnde de marktwaarde als zijnde een appartement. Deze ongesplitste woningen zijn in gebruik bij derden als "huurwoning" en vertonen een kwalitatief verschil in de marktwaarde van gesplitste appartementen. Indien dit kwalitatieve verschil van toepassing is hebben deskundigen dit aangegeven in de berekening middels een aldaar vastgestelde depreciatie.

3.2.5 - bedrijfsruimte

De waardering van de grondwaarde volle eigendom t.b.v. de bedrijfsruimte vindt plaats middels een zogenaamde huurwaarde kapitalisatie methodiek. Daarbij wordt middels een berekende totale huurwaarde van het getaxeerde object alsmede een bruto aanvangsrendement de marktwaarde van het geheel (grond en opstal) berekend.

3.2.6 - verdeling marktwaarde in opstalwaarde en grondwaarde volle eigendom

De door deskundigen vastgestelde marktwaarde bestaat uit enerzijds een aandeel opstalwaarde en anderzijds een aandeel grondwaarde. De door deskundigen vastgestelde marktwaarde van het getaxeerde object gelegen op grond met volle eigendom, bestaat uit enerzijds een aandeel opstalwaarde en anderzijds een aandeel grondwaarde.

3.3 Herbouwwaarde opstallen inclusief sloopkosten

De opstalwaarde voor het getaxeerde object wordt door deskundigen berekend op basis van de herbouwwaarde van de opstal verhoogd met alle causale bijkomende kosten vóór en tijdens de bouw (incl. aansluitingskosten op openbare nutsvoorzieningen) + btw (indien van toepassing).

De vastgestelde herbouwwaarde is volgens deskundigen een juiste weergave van een goed onderhouden opstal welke opstal geen achterstallig onderhoud vertoont.

De herbouwwaarde van de opstallen incl. sloopkosten is door deskundigen vastgesteld op basis van 'herbouw van het gebouw in de huidige omvang, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig".

De herbouwwaarde vormt voor deskundigen een onderdeel in de totale getaxeerde marktwaarde van het object. Deskundigen verminderen de herbouwwaarde op de getaxeerde marktwaarde en middels deze berekening stellen deskundigen het aandeel grondwaarde met volle eigendom vast.

3.3.1 - BTW en bijkomende kosten: woning

Door deskundigen is de herbouwwaarde getaxeerd inclusief BTW zoals nieuwbouw in de regel wordt aangeboden voor woningen.

De bijkomende kosten betreffen o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, risicoverzekering, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten van het terrein, opmaken akte van splitsing, onvoorzien, etc.

3.3.2 - BTW en bijkomende kosten: bedrijfsruimte

Door deskundigen is de herbouwwaarde getaxeerd exclusief BTW zoals nieuwbouw in de regel wordt aangeboden t.b.v. bedrijfsruimten.

De bijkomende kosten betreffen o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, risicoverzekering, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten van het terrein, opmaken akte van splitsing, onvoorzien, etc.

3.4 Actuele residuele grondwaarde volle eigendom

3.4.1 woningen exclusief BTW

Door de herbouwkosten (inclusief btw) van de opstallen in mindering te brengen op de marktwaarde gelegen op volle eigendom (incl. btw), berekenen deskundigen de actuele residuele grondwaarde op basis van eigen grond (incl. btw).

Deze volgende berekening vormt voor deskundigen de basis voor de juiste toedeling van de grondwaarde:

Marktwaarde totale object incl. grond met volle eigendom (incl. btw) -/- Herbouwwaarde van de opstallen (incl. btw) = Actuele residuele grondwaarde volle eigendom incl. BTW.

Door deskundigen is bij het vaststellen van de actuele residuele grondwaarde volle eigendom rekening gehouden met de locationele component binnen de gemeente Amsterdam. Dit wil zeggen dat de verhouding grondwaarde t.o.v. de totale marktwaarde van het geheel (grond en opstal) zijnde de grondquote, op een andere locatie een andere verhouding (grondquote) kan geven. Een grondquote vanuit een andere locatie is derhalve niet direct vergelijkbaar.

De hiervoor genoemde berekeningsmethode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde volle eigendom te bepalen. Vervolgens hebben deskundigen de gevonden grondwaarde volle eigendom incl. btw verminderd met het geldende btw regime in de referentieperiode, aangezien de btw geen waardebepalende component is in de berekening van de residuele grondwaarde. De "boekwaarde" van de grondwaarde dient exclusief btw vastgesteld te worden aangezien de grondexploitant de verschuldigde btw ook dient af te dragen aan de Rijksbelastingdienst.

3.4.2. bedrijfsruimte exclusief BTW

Door de herbouwkosten (exclusief btw) van de opstallen in mindering te brengen op de marktwaarde gelegen op volle eigendom (excl. btw), berekenen deskundigen de actuele residuele grondwaarde op basis van eigen grond (excl. btw). Deze berekening vormt voor deskundigen de basis voor de juiste toedeling van de grondwaarde:

Marktwaarde totale object incl. grond met volle eigendom (excl. btw) -/- Herbouwwaarde van de opstallen (excl. btw) = Actuele residuele grondwaarde volle eigendom excl. btw.

Door deskundigen is bij het vaststellen van de actuele residuele grondwaarde volle eigendom rekening gehouden met de locationele component binnen de gemeente Amsterdam. Dit wil zeggen dat de verhouding grondwaarde t.o.v. de totale marktwaarde van het geheel (grond en opstal) zijnde de grondquote, op een andere locatie een andere verhouding (grondquote) kan geven. Een grondquote vanuit een andere locatie is derhalve niet direct vergelijkbaar.

De hiervoor genoemde berekeningsmethode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde volle eigendom te bepalen.

3.5 Berekening verschil grondwaarde volle eigendom / grondwaarde belast met erfpacht

De deskundigen passen een rekenkundige correctie toe om het waardeverschil alsnog tot uiting te brengen tussen vastgoed gelegen op volle eigendom en vastgoed gelegen op erfpachtgrond met vooruitbetaalde canon > 30 jaar. Hierna zullen deskundigen dit nader motiveren.

Indien sprake is van grondwaarde belast met erfpacht moet de erfpachter van een stuk grond, in tegenstelling tot de eigenaar van een stuk grond in volle eigendom, een jaarlijkse erfpachtcanon c.q. een afkoopsom voor de erfpachttermijn betalen (vooruitbetaalde canon).

Deskundigen hebben vastgesteld dat het verschil tussen transacties van vergelijkingsobjecten bestaande bouw op grond met volle eigendom t.o.v. vergelijkingsobjecten bestaande bouw gelegen op grond belast met erfpacht (met of zonder vooruitbetaalde canon) in het verleden verwaarloosbaar was.

In hoeverre erfpachters in het verleden een te hoge prijs hebben betaald voor grond belast met erfpacht t.o.v. grond met volle eigendom is door deskundigen niet verder onderzocht, partijen zijn destijds op vrijwillige basis tot een transactieprijs gekomen. Deskundigen achten het niet hun (wetenschappelijke) taak dit verder te onderzoeken.

Deskundigen hebben voortschrijdend inzicht verkregen m.b.t. de huidige marktontwikkelingen waarbij financiële instellingen een canonbetaling thans meewegen in het berekenen en verstrekken van een hypothecaire lening m.b.t. woningen gelegen op erfpachtgrond. Deskundigen stellen vervolgens vast dat recent gerealiseerde transactieprijzen van vergelijkingsobjecten gelegen op erfpachtgrond met een jaarlijkse canonbetaling, afwijken van vergelijkingsobjecten waarbij sprake is van een woning gelegen op erfpachtgrond met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar) dan wel vergelijkingsobjecten gelegen op volle eigendom.

Vervolgens is het deskundigen bekend dat kandidaat-kopers, makelaars/adviseurs een jaarlijkse erfpachtlast (canonbetaling) thans als waardeverminderende factor meewegen bij het tot stand komen van de wilsovereenstemming.

Deskundigen zijn geen transacties van vergelijkingsobjecten op eigen grond bekend binnen ditzelfde bouwblok. Hierdoor is een directe waardevergelijking van soortgelijke woningen gelegen op grond met volle eigendom met woningen gelegen op grond belast met erfpacht (op basis van een vooruitbetaalde canon >30 jaar) niet mogelijk. Het exact vaststellen van een waardeverschil tussen woningen gelegen op erfpachtgrond met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar) en soortgelijke woningen gelegen op grond met volle eigendom is derhalve niet mogelijk binnen ditzelfde bouwblok.

Deskundigen stellen vervolgens vast dat een kandidaat koper van vastgoed in Amsterdam geconfronteerd wordt met enerzijds vastgoed gelegen met volle eigendom en anderzijds vastgoed gelegen op grond belast met erfpacht met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar). Indien een consument een keuze kan maken tussen aankoop van identiek vastgoed van vastgoed gelegen op grond met volle eigendom of identiek vastgoed gelegen op grond belast met erfpacht met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar), is het de ervaring van deskundigen dat de consument kiest voor vastgoed gelegen op grond met volle eigendom.

Circa 80% van het totale grondaandeel binnen de gemeente Amsterdam grond betreft belast met erfpacht. Vervolgens is een zeer beperkt aandeel vastgoed binnen de gemeente Amsterdam gelegen op grond met volle eigendom. De consument heeft derhalve binnen dit specifiek (postcode)gebied van Amsterdam, waarin het getaxeerde object ligt, geen keuze om te allen tijde te kiezen voor soortgelijk vastgoed gelegen op grond met volle eigendom.

Conclusies van deskundigen:

- binnen deze specifieke locatie, waarin het getaxeerde object zich bevindt, zijn geen identieke transacties getraceerd met eenzelfde archetype gelegen op eigen grond;
- binnen de gemeente Amsterdam is niet voldoende vastgoed op eigen grond beschikbaar om aan de vraag (eigen grond) te kunnen voldoen;
- de consument zal voor de aankoop van identiek vastgoed op eigen grond, op dezelfde locatie, een meerprijs willen betalen t.o.v. vastgoed gelegen op erfpachtgrond;
- de consument op deze specifieke locatie, waarin het getaxeerde object zich bevindt, heeft geen keuze tussen aankoop van vastgoed gelegen op eigen grond.

De grondwaarde t.b.v. volle eigendom betreft een waardering van een oneindig genotsrecht. De eigenaar van een stuk grond volle eigendom hoeft in de opvolgende jaren/latere termijnen van die oneindige eigendomsperiode geen enkele reservering te plegen t.b.v. een toekomstige vergoeding aan een derde voor het verlengen van dat genotsrecht "volle eigendom".

Met andere woorden: de eigenaar van een stuk grond met volle eigendom hoeft niet na ommekomst van 50 jaar c.q. 100 jaar opnieuw een "afkoopsom" te betalen aan een derde voor de verlenging van zijn "genotsrecht".

Ten behoeve van een evenwichtige berekening zullen deskundigen voor de berekening van de grondwaarde belast met erfpacht rekening moeten houden met een verschil tussen grondwaarde volle eigendom en grondwaarde belast met erfpacht.

In tegenstelling tot grondwaarde volle eigendom wordt bij grondwaarde belast met erfpacht, conform de van toepassing verklaarde algemene erfpachtvoorwaarden, telkens na ommekomst van een periode van 50 jaar een nieuwe grondwaarde en nieuwe erfpachtcanon berekend/aangepast. Hierdoor ontstaat een nieuwe (meestal hogere) canon, na ommekomst van 50 jaar, na 100 jaar, etc. Ook wordt binnen de algemene erfpachtvoorwaarden de mogelijkheid geboden om de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar af te kopen door een betaling ineens. Na ommekomst van 100 jaar bestaat die mogelijkheid eveneens, etc.

Deskundigen zullen het voornoemde verschil tussen grondwaarde volle eigendom en grondwaarde belast met erfpacht fictief moeten benaderen op basis van een mathematische benadering. Het verschil tussen grondwaarde volle eigendom (het oneindig eigendom) en de grondwaarde belast met erfpacht (rekening houdende met erfpachtbetalingen na 50 jaar, 100 jaar etc.) is volgens deskundigen te berekenen.

Deskundigen stellen de eindwaarden (na 50 jaar en 100 jaar) vast van een grondwaarde-eenheid telkens € 100,--, waarbij geen rekening is gehouden met een stijging vanwege inflatie. Door de inflatie te elimineren in die eindwaarden kan de contante waarde berekend worden op basis van een berekend reëel rendement (zonder inflatie).

Aldus berekenen deskundigen aan het begin van de nieuwe erfpachtperiode de contante waarde van:
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 50 jaar
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 100 jaar
rekening houdende met het door deskundigen eerder berekende reëel rendement in de afgelopen 50 jaar van langlopende staatsleningen.

De contante waardeberekening betreft een toekomstige reservering t.b.v. de afkoop van de residueel berekende grondwaarde voor de komende 2 tijdvakken (50 jaar en 100 jaar). Deskundigen hebben een parameter berekend op basis van een gemiddeld reëel rendement (zonder inflatie) over een langere achterliggende periode (50 jaar).

De aldus berekende som van de gevonden contante waarden van de eindwaarden na 50 jaar en 100 jaar vormen samen het aandeel waarmee de grondwaarde van volle eigendom moet worden verlaagd om te kunnen komen tot een waardering van de grondwaarde belast met erfpacht.
Middels deze benadering wordt volgens deskundigen op een afdoende wijze rekening gehouden met het verschil tussen grondwaarde met eigen grond en grondwaarde belast met erfpacht.

3.6. Voortdurend gebruik van de grond; depreciaties

3.6.1 -depreciatie 40%: woningen

De totale depreciatie 40% t.b.v. voortdurend gebruik voor woningen op erfpachtgrond wordt door deskundigen gemotiveerd als volgt.

3.6.1.1

Vergelijking van onroerende zaken die verhuurd, bebouwd en derhalve in gebruik zijn bij derden. Het is deskundigen bekend dat de verkoopwaarde van een onroerende zaak, welke in gebruik is gegeven (en de grond en opstal dus ook in gebruik zijn) aan een derde, zich beweegt rond 60% van de leegwaarde. Dit wordt ook wel de 'verhuurde waarde' genoemd.

3.6.1.2

Vergelijking met fiscale waarderingen in het kader van de fiscale wetgeving Inkomstenbelasting. Voor de Inkomstenbelasting (Box III-heffing) wordt bij onroerende zaken, die als woning in gebruik en verhuurd zijn aan derden, een afslag toegepast t/m 2010 van 40% van de leegwaarde vrij van huur en gebruik.

3.6.1.3

Het is deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepaste van 40% op de marktgrondwaarde in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond').

3.6.1.4

Ook indien sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging paste de gemeente Amsterdam geruime tijd een depreciatie toe van 40%.

3.6.1.5
Het is deskundigen bekend dat de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond geruime tijd hebben ontvangen van de erfverpachter (gemeente Amsterdam) aan het einde tijdvak ontvingen een grondwaarde werd berekend o.g.v. een grondquote als aandeel in de marktwaarde leeg, vrij van huur en rekening houdend met fictieve sloopkosten, gedeprecieerd met 40%.

3.6.1.6
Deskundigen gaan uit van een bestendige gedragslijn voor het bepalen van de waardering in eigen gebruik op basis van 60% van de leegwaarde, welk percentage ook in de uitspraak in 2011 in de zaak "Honnebier".

3.6.1.7
Een totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak wordt/werd toegepast waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

3.6.1.8
Samenvatting depreciatie: 40% voor woningen
Naast voornoemde motiveringen stellen deskundigen vast dat de erfpachter gebonden is aan de erfverpachter en geen vrije keuze heeft om te kiezen voor een andere erfverpachter. De erfpachter en erfverpachter zijn gebonden aan elkaar door een erfpachtcontract. In dat erfpachtcontract zijn bepalingen opgenomen die bij de eigendomsverhouding van grondwaarde met volle eigendom niet gelden.

Deskundigen conformeren zich aan de totale depreciatie van 40% (exclusief sloopkosten) vanwege het voortdurend in gebruik zijn van de grond belast met erfpacht en de daarmee verband houdende waardebeperkende contractuele bepalingen in het erfpachtcontract. Vervolgens stellen deskundigen vast dat een depreciatie van 40% een bestendige gedragslijn is waarbij deskundigen geen andere benaderingswijzen bekend zijn die ook maatschappelijk geaccepteerd zijn.

3.6.2 -depreciatie 10%: bedrijfsruimte
De totale depreciatie 10% t.b.v. voortdurend gebruik bedrijfsruimte op erfpachtgrond wordt door deskundigen gemotiveerd als volgt.

3.6.2.1
Deskundigen stellen vast dat de erfpachter gebonden is aan de erfverpachter en geen vrije keuze heeft om te kiezen voor een andere erfverpachter. De erfpachter en erfverpachter zijn gebonden aan elkaar door een erfpachtcontract. In dat erfpachtcontract zijn bepalingen opgenomen die bij de eigendomsverhouding van grondwaarde met volle eigendom niet gelden.

De totale depreciatie t.b.v. "voortdurend gebruik" voor bedrijfsruimte wordt door deskundigen vastgesteld op basis van een depreciatie van 10% vanwege een gedwongen contract.

3.6.2.2

Deskundigen conformeren zich aan de totale depreciatie van 10% (exclusief sloopkosten) vanwege het voortdurend in gebruik zijn van de grond belast met erfpacht en de daarmee verband houdende waardebeperkende contractuele bepalingen in het erfpachtcontract. Vervolgens stellen deskundigen vast dat een depreciatie van 10% een bestendige gedragslijn is waarbij deskundigen geen andere benaderingswijzen bekend zijn die ook maatschappelijk geaccepteerd zijn.

3.7 Berekening nieuwe canon

Op basis van de van toepassing zijnde referentieperiode is door deskundigen een reëel rendement berekend in bijlage t.b.v. de berekening van een nieuwe canonvergoeding.

Tevens hebben deskundigen op basis van de van toepassing zijnde vaste canonbetalingsperiode (10-jaar c.q. 25-jaar) een opslag bepaald m.b.t. het afkopen van de inflatie in deze perioden. De berekeningen zijn toegevoegd (**bijlage 5**)

Bijlage 4

(rendement en inflatie periode 50 jaar)

Bijlage 4 Historisch overzicht inflatie en rendement staatsleningen NL

Periode	Jaar	Inflatie NL	Staatslening	
1	1962	1,90%	4,24%	Rendement op vijf langstlopende staatsleningen Bron: CBS
2	1963	3,80%	4,31%	
3	1964	5,50%	5,09%	
4	1965	5,20%	5,50%	
5	1966	5,80%	6,58%	
6	1967	3,10%	6,42%	
7	1968	3,70%	6,52%	
8	1969	7,50%	7,47%	
9	1970	4,40%	8,01%	
10	1971	7,60%	7,63%	
11	1972	7,80%	7,35%	
12	1973	8,00%	7,92%	
13	1974	9,60%	9,82%	
14	1975	10,20%	8,79%	
15	1976	8,80%	8,95%	
16	1977	6,70%	8,10%	
17	1978	4,10%	7,74%	
18	1979	4,20%	8,78%	
19	1980	6,50%	10,21%	
20	1981	6,70%	11,56%	
21	1982	6,00%	10,08%	
22	1983	2,80%	8,61%	
23	1984	3,30%	8,17%	
24	1985	2,30%	7,34%	
25	1986	0,20%	6,31%	
26	1987	-0,50%	6,40%	
27	1988	0,70%	6,40%	Rendement op 8 en 9 jarige staatsleningen. Bron: CBS
28	1989	1,10%	7,21%	
29	1990	2,50%	8,94%	
30	1991	3,90%	8,76%	
31	1992	3,70%	8,09%	
32	1993	2,10%	6,36%	
33	1994	2,70%	6,86%	
34	1995	2,00%	6,90%	
35	1996	2,10%	6,15%	
36	1997	2,20%	5,58%	
37	1998	2,00%	4,63%	
38	1999	2,20%	4,63%	
39	2000	2,60%	5,40%	
40	2001	4,50%	4,96%	
41	2002	3,40%	4,89%	
42	2003	2,10%	4,12%	
43	2004	1,20%	4,10%	
44	2005	1,70%	3,37%	
45	2006	1,10%	3,78%	Idem. Bron: ECB
46	2007	1,60%	4,29%	
47	2008	2,50%	4,23%	
48	2009	1,20%	3,69%	
49	2010	1,20%	3,69%	
50	2011	2,30%	2,99%	

Waardepeildatum 2012 (1962-2011)	**3,76%**	**6,56%**

Reëel Rendement	2,70%	(1,0656/1,0376)

Bijlage 5

(overzicht opslagpercentages t.b.v. 10 jaar en 25 jaar vaste canon)

BIJLAGE 5 **Berekening opslagpercentage 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon.**

Uitgangspunt voor de berekening van het opslagpercentage
Na 10 jaar vaste canon respectievelijk 25 jaar vaste canon zou hetzelfde betaald moeten zijn indien de jaarlijkse canon geindexeerd zou worden met de gemiddelde inflatie van de afgelopen 10 jaar respectievelijk 25 jaar gepubliceerd door het ECB & CBS

Stel betaling index canon in het 1e jaar is € 100,-

jaar	Jaar	Inflatie	Gem
1	2011	2,30%	
2	2010	1,20%	
3	2009	1,20%	
4	2008	2,50%	
5	2007	1,60%	
6	2006	1,10%	
7	2005	1,70%	
8	2004	1,20%	
9	2003	2,10%	
10	2002	3,40%	1,83%
11	2001	4,50%	
12	2000	2,60%	
13	1999	2,20%	
14	1998	2,00%	
15	1997	2,20%	
16	1996	2,10%	
17	1995	2,00%	
18	1994	2,70%	
19	1993	2,10%	
20	1992	3,70%	
21	1991	3,90%	
22	1990	2,50%	
23	1989	1,10%	
24	1988	0,70%	
25	1987	-0,50%	2,08%

jaar	gem. inflatie 10 jaar	index canon 1,83%	vaste canon 10 jaar
1	1,83%	€ 100,00	€ 108,65
2	1,83%	€ 101,83	€ 108,65
3	1,83%	€ 103,69	€ 108,65
4	1,83%	€ 105,59	€ 108,65
5	1,83%	€ 107,52	€ 108,65
6	1,83%	€ 109,49	€ 108,65
7	1,83%	€ 111,49	€ 108,65
8	1,83%	€ 113,54	€ 108,65
9	1,83%	€ 115,61	€ 108,65
10	1,83%	€ 117,73	€ 108,65
Totaal		€ 1.086,50	€ 1.086,50

jaar	gem. inflatie 25 jaar	index canon 2,08%	vaste canon 25 jaar
1	2,08%	€ 100,00	€ 129,44
2	2,08%	€ 102,08	€ 129,44
3	2,08%	€ 104,20	€ 129,44
4	2,08%	€ 106,37	€ 129,44
5	2,08%	€ 108,58	€ 129,44
6	2,08%	€ 110,84	€ 129,44
7	2,08%	€ 113,15	€ 129,44
8	2,08%	€ 115,50	€ 129,44
9	2,08%	€ 117,90	€ 129,44
10	2,08%	€ 120,36	€ 129,44
11	2,08%	€ 122,86	€ 129,44
12	2,08%	€ 125,41	€ 129,44
13	2,08%	€ 128,02	€ 129,44
14	2,08%	€ 130,69	€ 129,44
15	2,08%	€ 133,40	€ 129,44
16	2,08%	€ 136,18	€ 129,44
17	2,08%	€ 139,01	€ 129,44
18	2,08%	€ 141,90	€ 129,44
19	2,08%	€ 144,85	€ 129,44
20	2,08%	€ 147,87	€ 129,44
21	2,08%	€ 150,94	€ 129,44
22	2,08%	€ 154,08	€ 129,44
23	2,08%	€ 157,29	€ 129,44
24	2,08%	€ 160,56	€ 129,44
25	2,08%	€ 163,90	€ 129,44
Totaal		€ 3.235,98	€ 3.235,95

Opslag canon percentage	**10 jaar**	**8,65%**
Opslag canon percentage	**25 jaar**	**29,44%**

Bijlage 6

(objectvergelijkingen)

vergelijkingen Nicolaas de Roeverstraat 1 te Amsterdam

Foto	Adres	Plaatsnaam	Postcode	Bouwjaar	Transactieprijs	Woon opp. (m2)	Tuin	DatumMutatie	Type object	Transactiegegevens	PrijsM2	Soort object	Aanbiedingstekst
	Bredeweg 19, 1098BM AMSTERDAM	AMSTERDAM	1098BM	1900	1010000	345	Aanwezig:Ja Tuintype:achtertuin KwaliteitTuin:normaal TotaleOppervlakte:84 HoofdtuinType:achtertuin HoofdtuinLigging:oost HoofdtuinAchterom:nee HoofdtuinLengteDiepte:1200 HoofdtuinBreedte:700 HoofdtuinOppervlakte:84	Sat Feb 9 00:00:00 UTC+0100 2013	vrijstaande woning	Conditie:kosten koper TransactiePrijs:1010000 DatumOndertekeningAkte:2013-02-09 DatumTransport:2013-02-09 Collegiaal:nee	€ 2.928,00	herenhuis	Uw wens, een groot karakteristiek pand aan de Bredeweg, bij voorkeur op eigen grond, voor u/uw gezin alleen, of geschikt voor dubbele bewoning of een combinatie van wonen en werken? Aan de Bredeweg, een begrip in de Watergraafsmeer, mogen wij u nu een royaal, statig herenhuis aanbieden. Het omvat 4 volwaardige
	Bredeweg 20, 1098BR AMSTERDAM	AMSTERDAM	1098BR	1900	1050000	370	Aanwezig:Ja Tuintype:achtertuin KwaliteitTuin:fraai aangelegd HoofdtuinType:achtertuin HoofdtuinLigging:zuidwest HoofdtuinLigging:zuidwest HoofdtuinAchterom:nee HoofdtuinLengteDiepte:1700 HoofdtuinBreedte:770 HoofdtuinOppervlakte:131	Thu Dec 6 00:00:00 UTC+0100 2012	tussenwoning	Conditie:kosten koper TransactiePrijs:1050000 DatumOndertekeningAkte:2012-11-06 DatumTransport:2012-12-28 Collegiaal:nee	€ 2.838,00	herenhuis	Charmant, extra breed herenhuis met diepe (17m!) tuin op het zuid/westen in de mooiste straat van de Watergraafsmeer. Het pand bestaat uit 4 woonlagen waarvan het ruime benedenhuis (185m2) met berging grenzend aan de tuin, leeg wordt opgeleverd. Aan de achterzijde van het huis sluit het souterrain
	Linnaeusstraat 69, 1093EJ AMSTERDAM	AMSTERDAM	1093EJ	-1906	730000	280	Aanwezig:Ja Tuintype:voortuin HoofdtuinType:voortuin HoofdtuinLigging:zuidwest HoofdtuinLigging:zuidwest HoofdtuinAchterom:nee HoofdtuinLengteDiepte:800 HoofdtuinBreedte:800 HoofdtuinOppervlakte:64	Wed May 30 00:00:00 UTC+0200 2012	tussenwoning	Conditie:kosten koper DatumOndertekeningAkte:2012-05-02 DatumTransport:2012-06-20 Collegiaal:nee EconomischeOverdracht:nee	€ 2.607,00	herenhuis	Linnaeusstraat 69, 1093 EJ Amsterdam *****Een kans voor mensen die op het kruispunt staan van hun leven. Chique voormalig "doktershuis" van ca. 280 m2 direct gelegen aan het Oosterpark. Grote voortuin op het zuid-westen en ook mogelijkheid tot een dakterras. Het pand heeft zowel een entree op straat niveau als op de bel-etage. De voormalige achtertuin is dicht gebouwd. Indeling; Souterrain; separaat entree, open ruimte met goede sta hoogte. Bel-etage; kamer voorzijde, kamer
	Linnaeuskade 4, 1098BC AMSTERDAM	AMSTERDAM	1098BC	1900	1100000	330	Aanwezig:Ja Tuintype:achtertuin KwaliteitTuin:fraai aangelegd	Mon Jun 25 00:00:00 UTC+0200 2012	tussenwoning	Conditie:kosten koper TransactiePrijs:1100000 DatumOndertekeningAkte:2012-06-25 Collegiaal:nee EconomischeOverdracht:nee	€ 3.333,00	herenhuis	Groot, groter grootst, maar vooral groots. Als u aan komt lopen ziet u het al, een bijzonder object. Dat gevoel wordt bij binnenkomst bevestigd door de indrukwekkende entree, het licht, de grote ruimten, plafondhoogte, marmeren schouwen, de royale tuin, de erker, het vrije uitzicht en dan ook nog op eigen grond gelegen. Een uniek en opmerkelijk vooroorlogs herenhuis. Niet alleen vanwege de oppervlakte van maar liefst ruim 330 m² en een inhoud van bijna 1300 m³ maar ook vanwege de bouwstijl, toetreding van daglicht, de geweldige tuin, het uitzicht en de sfeer. Het huidige gebruik van dit multi functionele pand is
									gemiddelde bestaande bouw		€ 2.927		

Hoor wederhoor OGA inzake AP 41

Opmerking d.d 3 juli 2013

Geachte deskundigencommissie,
In aansluiting op onderstaande reactie van mevrouw Heller stuur ik u bij deze een aanvullende opmerking over het conceptrapport voor de Nicolaas de Roeverstraat 1 in het kader van de 'hoor en wederhoor'. In het taxatierapport heeft u geconstateerd dat het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht afwijkt van de juridische bestemming. Graag wil de gemeente benadrukken dat het recht getaxeerd dient te worden op basis van de juridische bestemming. Er zal met de erfpachter contact opgenomen worden om ervoor te zorgen dat feitelijke en juridische bestemming gelijk kunnen worden getrokken.
Hierbij bevestigen deskundigen dat het object op basis van de in de akte van uitgifte opgenomen bestemming is gewaardeerd.

Bijlage 1, pagina 3
In bijlage 1 wordt een vergelijking gemaakt tussen eigendom en erfpacht. Voor wat betreft rechtsbescherming wordt aangegeven dat deze bij erfpacht "beperkt" is in tegenstelling tot eigendom, waar de rechtsbescherming als "volledig" aangemerkt wordt. Dit verschil kan ik niet verklaren zonder nadere uitleg uwerzijds. Graag zie ik van u een nadere uitleg hierover.
Het vergelijken van eigendom met erfpacht is bedoeld voor de consument, die betrokken is bij de voortzetting van de erfpacht en die doorgaans verschillen tussen eigendom en erfpacht niet voldoende in beeld hebben. Eigendom is één van de pijlers waarop ons rechtssysteem gebouwd is. Het geeft het vrije genot van een zaak en men kan daarover op volstrekte wijze beschikken. Een van de belangrijkste verschillen tussen eigendom en zakelijke genotsrechten (onder andere erfpacht) is dat het recht van eigendom ongelimiteerd is (behoudens nader in de wet genoemde gevallen) tegenover een beperkt recht voor zakelijke genotsrechten. Dat de rechtsbescherming bij erfpacht beperkt is ten opzichte van eigendom vindt naar het oordeel van de deskundigen voldoende ondersteuning in de literatuur.

3.1 Grondwaarde berekening en Canonberekening
In bijlage 3 bij de gehanteerde parameters, baseert u het canonpercentage op het reëel rendement van 2,70%. Hierbij is het reëel rendement berekend door met de gemiddelde rendement de gemiddelde inflatie te verrekenen. De canon wordt echter niet volledig gecorrigeerd met de inflatie. De indexcanon onder de AB2000 wordt met inflatie -/- 1% per jaar geïndexeerd. Als hiermee rekening wordt gehouden dan zou het canonpercentage voor de indexcanon uitkomen op 3,70%.
Het is aan de deskundigen om een reëel canonpercentage vast te stellen. De deskundigen zijn niet bevoegd om het voordeel van 1% (tijdelijke, tot afloop tijdvak) korting op het canonpercentage ongedaan te maken, zodat het gebaar van de gemeente om erfpacht maatschappelijk aanvaardbaar te houden direct weer ongedaan gemaakt wordt.

3.5 Berekening verschil grondwaarde volle eigendom /Grondwaarde belast met erfpacht
U stelt fictief vast dat het verschil in de grondwaarde tussen volle eigendom en belast met erfpacht -33,39% bedraagt. Kunt u het door u gebruikte percentage van -33,39% staven met marktgegevens? En zo ja, kunt u deze marktgegevens laten zien?

Marktgegevens zijn er van verkopen erfpacht en bloot eigendom. Er zijn geen marktgegevens van met erfpacht belaste (onder)grond zonder opstallen, werken en beplantingen. Marktgegevens van het verschil in grondwaarde tussen vol eigendom met opstallen, werken en beplantingen en eigendom belast met erfpacht bestaan niet. Dat er verschillen bestaan is evident. De verschillen worden door de deskundigen berekend op de wijze die in het rapport worden vermeld.

3.6 Depreciatie van 40%

In bijlage 3 bij punt 3.6 worden een aantal aansluitingen gevonden voor het toepassen van 40% depreciatie voor woningen op erfpachtgrond. U baseert de marktwaarde van de woningen op de marktwaarde in oude, bebouwde staat. De herbouwkosten zijn nieuwbouwkosten. U voert in uw onderbouwing van de depreciatie dat de gemeente in het verleden ook 40% depreciatie hanteerde. Dit klopt deels: de gemeente rekende destijds voor oudbouw 40% depreciatie t.o.v. de nieuwbouwmarktwaarde. Een van de redenen hiervoor was, dat er bij bestaande bouw geen sprake meer was van nieuwbouwkwaliteit, maar van verouderde bouw (met daardoor beperkingen in het efficiënte gebruik). U gebruikt echter de depreciatie die de gemeente in het verleden gebruikte om (mede) van nieuwbouw- naar oudbouwkwaliteit te komen, als onderbouwing voor heel iets anders, nl. om van oudbouw-marktwaarde te depreciëren naar eveneens oudbouwmarktwaarde. Dus de redenering als zou de gemeente in vergelijkbare situaties ook 40% hebben gedeprecieerd, klopt niet.

Onder het tweede aandachtspunt verwijst u naar de afslag die wordt toegepast door de belastingdienst van verhuurde woningen. Deze afslag is echter afhankelijk van de huurwaarde en geen vaste korting. Kunt u motiveren waarom u gekozen heeft voor 40% en geen ander percentage. Onder derde aandachtspunt verwijst u naar de gedragslijn die door de gemeente wordt gehanteerd om 40% depreciatie toe te passen. De gemeente gebruikt echter bij de canonherziening einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. U geeft ook aan dat bij nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis staat een korting van 40% toegepast wordt. De gemeente geeft in deze situatie een korting van 15%. Kunt u aangeven waarom naar de gedragslijn van de gemeente om 40% wordt verwezen?

Onder het vierde aandachtspunt geeft u aan dat de gemeente een depreciatie toepast van 40% bij geringe grondwaardestijging bij bestemmingswijzigingen. De gemeente hanteerde inderdaad 40%. Dit is in 2012 gewijzigd in een depreciatie van 25%. Kunt u aangeven waarom u hierna verwijst? Onder vijfde en zevende aandachtspunt verwijst u naar de gedragslijn die door de gemeente werd gehanteerd om 40% depreciatie toe te passen. De gemeente gebruikt echter bij de canonherziening einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. Bovendien werd de 40% en nu de 25% gehanteerd om onder andere te corrigeren voor de fictieve sloopkosten. U heeft in uw berekening al rekening gehouden met de sloopkosten en corrigeert met het gebruik van een depreciatie van 40% dus dubbel. Onder zesde aandachtspunt verwijst u naar het gebruik onder deskundigen om 40% toe te passen. U geeft hiermee de indruk dat het percentage wordt toegepast omdat het altijd wordt toegepast. Dit is geen onderbouwing van het percentage. Het staat een kritische houding tegenover bepaalde gebruiken ons inziens in de weg.

Terecht wordt door u gesteld, dat het om een aantal 'aansluitingen' gaat. De voornoemde punten leiden afzonderlijk per punt niet tot elk een depreciatie van 40%. De punten wijzen allemaal op beperkingen van de erfpacht. De punten zijn valide of minder valide, maar bij elkaar achten deskundigen de gehanteerde depreciatie passend. Wij zien niet in dat veranderingen in de woningmarkt sinds de uitspraak in de zaak Honnebier er nu de oorzaak van zou moeten zijn om anders te oordelen dan het Hof, dat zich het standpunt van de deskundigen eigen heeft gemaakt.

Hoor wederhoor erfpachter inzake AP 41

Uit het taxatierapport blijkt dat de grondwaarde als die niet belast was met erfpacht € 307.067 ex btw zou zijn. Voor de grond belast met erfpacht is de grondwaarde € 204.508.

Het rapport stelt dat de afkoopsom voor het gehele tijdvak gelijk aan de grondwaarde is. De afkoopsom voor 50 jaar = € 204.508. De afkoopsom voor 25 jaar vast is € 4.287 per jaar. Het komt er op neer dat ik in de komende 50 jaar aan canon de grondwaarde (belast met erfpacht) betaal. Na afloop van het komende tijdvak wordt de erfpacht dan toch niet voortgezet zonder dat ik nog een canon behoef te betalen? Die grond heeft dan toch ook een restwaarde die gelijk is aan de dan geldende grondwaarde belast met erfpacht. (die waarschijnlijk hoger is dan de huidige grondwaarde). Ik begrijp niet dat voor de canon bepaling er geen, althans onvoldoende, rekening gehouden wordt met de restwaarde van de grond na 50 jaar. Dan wordt immers de grondwaarde wederom in rekening gebracht bij de dan zittende erfpachter. De erfpachter betaalt zo om de 50 jaar de waarde van de grond. Als ik een fiets koop op afbetaling dan wordt mij nadat de afbetaling gedaan is toch ook niet wederom een rekening gepresenteerd voor de nieuwwaarde van de fiets? Bij erfpacht heb ik alleen het gebruik van de grond en niet eens de eigendom zoals met de fiets.
Deskundigen kunnen uw redenering niet volgen. Conform de berekening van deskundigen (zie punt 5 van bijlage 2) kan de erfpachter de komende administratieve erfpachtperiode (50 jaar) vooruitbetalen (afkoopsom) voor een bedrag van € 122.729,- (en niet voor de door u genoemde € 204.508,= zijnde de grondwaarde erfpacht zonder de depreciatie voortdurend gebruik dan wel verhuurd van 40%). Uw vergelijking met de aankoop van een fiets gaat in dit geval niet op daar voor deze taxatie sprake is van een zakelijk recht terwijl voor deze onderhavige taxatie geen sprake is van een aparte (af)betalingsregeling t.b.v. de aflossing van een aankoop volle eigendom dan wel van een aankoop bloot eigendom.

Objectvergelijking:
Uit het rapport komt niet gemotiveerd naar voren welke invloed de objectvergelijking heeft op de waardebepaling. De vergeleken objecten staan o.a. in de Linnaeusstraat en aan de Bredeweg. Die panden staan op een veel betere locatie dan het pand aan Nicolaas de Roeverstraat 1. Met het Muiderpoort station vlakbij en de straat voornamelijk bestaand uit "arbeiderswoningen" maakt dat de locatie veel minder is. Staan alle vergeleken panden ook op erfpachtgrond? Was de canon daar al herzien toen de transactie plaatsvond? Bij een flinke canonherziening zal de transactieprijs lager zijn.
Deskundigen verwijzen u naar punt 3.2 van bijlage 3, waarbij onder 'appartementen' tevens wordt verstaan 'woonhuizen'.