Canonbepaling bij canon herziening einde tijdvak van woningen

	Gemeentelijke aanbieding	De meest toegepaste methode door deskundigen
Marktwaarde	De gemeente analyseert vraagprijzen en gerealiseerde prijzen van voornamelijk woningen op erfpacht. Vraagprijzen worden gecorrigeerd voor het in de desbetreffende buurt waargenomen verschil tussen vraagprijzen en gerealiseerde prijzen. Op basis van deze analyse wordt een marktwaarde per m² gebruiksvloeroppervlak per buurt bepaald. Hierbij wordt meestal geen rekening gehouden met de specifieke ligging van de woning binnen de buurt of binnen het bouwblok. Soms wordt gedifferentieerd naar straten als het buurt gemiddelde afwijkt van specifieke straten.	Deskundigen bepalen de marktwaarde meestal aan de hand van een aantal referenties waarvan de gerealiseerde prijs bekend is. Het betreffen dikwijls woningen op erfpachtgrond. Soms selecteren ze woningen waarvan de canon voor lange tijd is afgekocht. Deze stellen zij gelijk aan de waarde van een woning op vol eigendom. Soms is het mogelijk woningen met vol eigendom te selecteren als referentie.
Opstalwaarde	De gemeente hanteert twee referenties; grondgebonden rijtjeswoningen en een portiekwoningen van 5 lagen. Van deze referenties is uitgerekend wat het kost om deze in een nieuwbouwsituatie te realiseren. Bij de bepaling van de “stichtingskosten” is onder andere het bouwkostenbureau [redacted] betrokken. Omdat bij herbouw wordt uitgegaan van nieuwbouw volgens de huidige regelgeving en kwaliteit, is de door de gemeente gehanteerde opstalwaarde relatief hoog.	Deskundigen raadplegen de boekjes Herbouwaarde waarin van veel verschillende referentiepanden de herbouwwaarde is opgenomen. Zij gebruiken dan altijd de herbouwwaarde inclusief sloop en de bijbehorende bijkomende kosten. Zij gaan daarbij uit van de actueel kwaliteit volgens de huidige regelgeving.
Grondwaarde erfpacht	De gemeente bepaalt de grondwaarde erfpacht door van marktwaarde de stichtingskosten inclusief BTW af te trekken. Het waard drukkende effect van erfpacht is al in de marktwaarde opgenomen omdat als referentie woningen op erfpacht zijn gebruikt.	Deskundigen bepalen de grondwaarde erfpacht door van de marktwaarde de door hen bepaalde herbouwwaarde af te trekken. Dit is de grondwaarde vol eigendom. Vervolgens hebben zij een theoretisch verschil bepaald tussen de grondwaarde vol eigendom en grondwaarde erfpacht (afkoopsom 50 jaar) van circa 33%. De grondwaarde erfpacht / afkoopsom 50 jaar is dus 66% van de grondwaarde vol eigendom.
Depreciatie	De gemeente deprecieert de grondwaarde erfpacht met 25%. 15% is bedoeld als fictieve compensatie voor het feit dat de opstallen geen nieuwbouwkwaliteit kennen. Wil men nieuwbouwkwaliteit realiseren is sloop noodzakelijk.	Deskundigen depreciëren met 40%. Zij hanteren daarbij een hele lijst aan onderbouwingen. Ik verwijs u daarvoor naar bijgaand deskundigenbericht van de [redacted] In het rapport zijn ook de vragen van de gemeente te vinden als reactie op deze

	10% is coulance. De gemeente wil in ieder geval niet een te hoge canon in rekening brengen aangezien de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan de erfpacht voortzetten.	onderbouwingen in het gedeelte “hoor- en wederhoor”.
Canonpercentage	De gemeente hanteert het canonpercentage zoals de Algemene Bepalingen 2000 voorschrijven.	Deskundigen maakten tot enkele jaren geleden veel gebruik van het canonpercentage zoals dat door de ASRE wordt berekend of hanteren een eigen methode. De ASRE berekend het canonpercentage door een soortgelijke formule als Francke & Frijns hebben geadviseerd maar alleen met een hele lage risico-opslag. Zij beschouwen een belegging in grond als nagenoeg risicoloos. In de ogen van de gemeente vergeten ze dan dat het risico van een belegging niet wordt bepaald door het rendement op de hele lange termijn (50 tot 100 jaar) maar dat risico wordt bepaald door de volatiliteit van de waardeontwikkeling. Een andere methode – die de laatste jaren steeds meer wordt gebruikt – is een gemiddelde van het rendement op Nederlandse staatsleningen van de afgelopen 25 jaar en deze te corrigeren met de (volledige) inflatie. Bewust nemen ze in deze berekening niet mee dat de in de AB2000 is opgenomen dat jaarlijks wordt gecorrigeerd met de “inflatie min 1%”. Dit ondanks het feit dat in elke AB staat dat de deskundigen bij het bepalen van de canon rekening dienen te houden met de AB die van toepassing wordt in het nieuwe tijdvak.

Hoewel de gemeente en deskundigen over het algemeen niet heel erg verschillen van het inzicht wat betreft de marktwaarde en de stichtingskosten / herbouwwaarde, ontstaat het dikwijls grote verschil tussen gemeente en deskundigen door de correctie vol eigendom en erfpacht en de depreciatie. Alleen al door het verschil van inzicht over deze twee correcties komt de canon door deskundigen vastgesteld circa 50% lager uit.