Aan de deskundigencommissie KM02

Geachte heren,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van uw concept-rapporten voor de canonherziening van het bouwblok KM02.

Ik constateer tot mijn genoegen dat de toelichting op de gehanteerde methode aanzienlijk uitgebreider is dan voorheen gebruikelijk was.

Voor de financieel-economische aspecten van de canonberekening in de concept-rapporten wil ik mij laten adviseren door een onafhankelijke specialist. Wel kan ik u alvast meedelen, dat ik *niet* akkoord kan gaan met de (motivatie van) de canonberekening zoals ik die in bijlage 5 heb aangetroffen.
Het advies dat ik van de specialist verwacht, zal zich waarschijnlijk toespitsen op de (transactiewaarde van) de referentiepanden, het gebruik van langjarige gemiddelden over resp. 6 en 25 jaar en de door u berekende correcties voor een erfpachtrecht t.o.v. eigen grond.

Na raadpleging van een onafhankelijke specialist zal ik u in kennis stellen van het definitieve bezwaar van de gemeente tegen deze concept-rapporten. Mocht dit bezwaar ertoe leiden dat de in de Algemene Bepalingen van 1937 vastgestelde aanzeggingstermijn van 1 mei 2011 niet gehaald wordt, dan accepteer ik dat de nieuwe canon beperkt ingaat dan de beoogde ingangsdatum van 1 april 2012.

Op voorhand wil ik u al een aantal vragen van financieel-economische aard voorleggen, die bij mijn opkwamen nadat ik de concept-rapporten bestudeerd heb.
Het betreft de volgende vragen:

1. Uit de bijlagen 6 en 7 herleid ik voor de periode 1985-2009 een gemiddelde grondwaardestijging van 6,43% (want [236.910 / 49.916]^[1/25] = 1,064275) en een gemiddelde inflatie van 2,02% (want [cpi 2009 / cpi 1984]^[1/25] = [2.522,7 / 1.530,5]^0,04 = 1,02019), waar u komt tot hogere percentages van resp. 6,74% en 2,05%.
2. De argumentatie waarom u kiest voor een periode van 25 jaar voor de grondwaarde en van 6 jaar voor de canonpercentages wordt niet inhoudelijk toegelicht (behalve dat er voor die periode een reeks beschikbaar is). Het bevreemdt mij dat u de canon vervolgens berekent door een 25-jarig gemiddelde met een 6-jarig gemiddelde te vermenigvuldigen. Los van de vraag of ik het gebruik van langjarige historische gemiddelden gepast acht voor de canonvaststelling voor de komende 50 jaar, beveel ik aan dat u, als u daarvan gebruik maakt, voor beide grootheden een gemiddelde over dezelfde periode neemt.
3. U berekent een gemiddelde waarde tussen 1985 en 2010, maar het prijspeil van 1985 is anders dan van 2009. Kan een gemiddelde tussen deze twee zonder prijspeilcorrectie berekend worden?
4. Hoewel de referentiepanden niet op eigen grond, maar al op erfpacht staan (blz. 6 van het rapport), corrigeert u de bedragen maar liefst driemaal om de grondwaarde naar erfpachtwaarde te herleiden:
    a. In bijlage 4, par. 1.5.3 benoemt u de erfpachtrelatie als één van de bouwstenen voor de gehanteerde depreciatiefactor;
    b. Zoals de ASRE in de Erfpachtkamer heeft uitgelegd, bevat het gehanteerde ASRE-canonpercentage reeds een correctie om van eigengrondwaarde naar erfpachtwaarde te depreciëren;
    c. Vervolgens rekent u op het ASRE-canonpercentage een korting van 9% als netto-contante waarde van het volgende tijdvak (dat na weer 50 jaar ingaat)

In mijn beleving corrigeert u een grondwaarde, die, gelet op de referentie-objecten reeds op erfpachtgrondwaarde gebaseerd was, driemaal voor hetzelfde feit dat er sprake is van erfpacht.

Ik hoop u hiermee voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben.