Secretariaat CHET BOUWBLOK KM2
p/a Piet-Heyn Roos makelaardij
Frans van Mierisstraat 61
1071 RL AMSTERDAM
T 020-[redacted]
F 020-[redacted]
[redacted]@phroos.nl
ABNAMRO 544937147
KVK 33178014
BTW NL 8133.87.139 B01

Corten en De Geer advocaten
De heer Mr. [redacted]
Grasweg 53 A
1031 HX AMSTERDAM

Amsterdam, 7 december 2010

Betreft: Taxatierapport CHET bouwblok KM2

Geachte heer [redacted]

Dank voor uw brief d.d. 12 november 2010 waarbij wij goede nota hebben genomen dat u optreedt namens het merendeel van de erfpachters binnen het bouwblok KM-02 (hierna te noemen: "erfpachters").

Hierna zal de commissie, handelende in hoedanigheid als erfpachtcommissie KM-02 (hierna te noemen: "commissie"), welke gevormd wordt door [redacted], uw brief beantwoorden in het juridisch kader van "hoor en wederhoor".

Een groot deel van deze beantwoording zal plaatsvinden middels de mededelingen die de commissie heeft ontvangen van de deskundige [redacted]. [redacted] is aangesteld als deskundige voor de erfpachters en heeft in nauw overleg met de erfpachters de wijze waarop het taxatierapport tot stand is gekomen besproken.

De commissie houdt bij de beantwoording de paginanummering c.q. volgorde in uw brief aan en volledigheidshalve heeft de commissie uw opmerkingen eigenhandig genummerd.

Blad 2:

1. "Algemene opmerkingen/vragen"

-art 5: 85 lid 2 BW (herzieningsbevoegdheid)

Het is niet aan de commissie om hieromtrent een standpunt in te nemen. De commissie verwijst u door naar de grondeigenaar, de gemeente Amsterdam, alwaar u de primaire stelling verder kunt volharden.

2. "Nieuw format voor de rapporten"

-De opmerkingen waarnaar u verwijst (o.a. de bijlagen 1 t/m 4) zijn aangeleverd door de commissie en gebaseerd op de ervaringen van de commissieleden. Tevens verwijst de commissie naar onderdeel 12 van het taxatierapport "Geraadpleegde bronnen" (zie pagina 7).

3. "Taxatie-opdracht"

3.1. Uw opmerking dat de erfpachters de commissie geen opdracht hebben gegeven om de grondwaarde vast te stellen is juist want de erfpachters kunnen geen opdracht geven aan de commissie. Volledigheidshalve heeft de commissie uw opmerking onderzocht en uiteindelijk is het volgende gemeld door [redacted]:

3.2. De erfpachters hebben na ampel overleg gezamenlijk gekozen voor een erfpachtdeskundige namelijk [redacted] Nadat een ruim aantal andere deskundigen op verzoek en uitnodiging van diezelfde erfpachters hun visie hadden gegeven op de mogelijke waarderingsmethodieken voor het benaderen van een nieuwe canonvergoeding, werd [redacted] unaniem gekozen als erfpachtdeskundige.

3.3. [redacted] verwijst tevens naar de bijeenkomsten bij:

- de heer [redacted] (Herman Gorterstraat [redacted] op 1 maart 2010
- mevrouw [redacted] (Willem Royaardsstraat [redacted] d.d. 8 maart 2010

alwaar [redacted] een zeer uitvoerige info heeft gegeven omtrent het begrip grondwaarde als zijnde één van de waardebepalende factoren die zal moeten worden vastgesteld.

3.4. Tevens verwijst [redacted] naar de email d.d. 15 maart 2010 van mw. [redacted] aan [redacted] waarbij mw. [redacted] als woordvoerder van het gehele bouwblok KM-02 meldt dat [redacted] unaniem werd gekozen als erfpachtdeskundige binnen dit bouwblok KM-02.

3.5. [redacted] meldt volledigheidshalve de verschillende bijeenkomsten met de erfpachters, alwaar [redacted] "acte de presence" heeft gegeven. Tijdens die bijeenkomsten, waarbij u namens uw cliënten helaas niet aanwezig was, werd door [redacted] de gehele waarderingsopzet uiteengezet.

Die vooraf afgestemde waarderingsopzet is opgenomen in het uitgebrachte taxatierapport en zodoende bevreemdt het [redacted] ten zeerste dat omtrent de wijze van rapporteren nu onduidelijkheid zou bestaan.

3.6. In de bijeenkomsten met de erfpachters is door [redacted] een uitvoerige uitleg gegeven m.b.t. de taxatieleer en op welke wijze [redacted] een waardering zou optuigen en verdedigen binnen de nog te vormen commissie. Één van de uitgangspunten voor [redacted] is/was de actuele verkoopwaarde van de objecten gekoppeld aan een getaxeerde grondwaarde.

3.7. De commissie verwijst naar de laatste alinea van bijlage 3 ("Verschil eigendom en zakelijk genotrecht") alwaar duidelijk wordt aangegeven:
"Vanuit de taxatieleer wordt de canon gezien als rendement op de waarde van de grond etc".
en vandaar dat het een logisch gevolg is dat door de commissie een grondwaarde wordt opgenomen in het taxatierapport.

4. "Instructies van de gemeente"

4.1. De commissie stelt vast dat zij zich op geen enkele wijze heeft laten leiden door instructies van de gemeente enerzijds dan wel de erfpachters anderzijds. De gemeente heeft slechts aangegeven dat de commissie duidelijk zal moeten aangeven op welke wijze waarderingen en aannamen tot stand zijn gekomen (motiveringsbeginsel). Deze nadere motiveringen vinden hun oorsprong vanuit de jurisprudentie en hebben geen enkel raakvlak met een soort van instructie zijdens de gemeente.

4.2. De commissie stelt vast dat zij op een juiste wijze een nieuwe canonberekening voor het opvolgend tijdvak heeft vastgesteld conform de Algemene Bepalingen 1937, zonder op enigerlei wijze een instructie van wie dan ook te hebben gekregen dan wel te hebben opgevolgd.

5. "Kostprijs grond"

5.1. Uw opmerkingen omtrent een berekening van de nieuwe canon m.b.t. de historische kostprijs van de grond, als uitgangspunt voor de berekening van de canon, kan de commissie niet onderschrijven. Een dergelijke verplichte berekening zou een "opdracht" inhouden, waarbij

deskundigen niet meer toekomen aan de nodige onafhankelijkheid ter bepaling van een nieuwe pachtsom.

5.2. Voor de wijze waarop de commissie de nieuwe canon heeft berekend verwijst de commissie wederom naar de laatste alinea van bijlage 3 ("Verschil eigendom en zakelijk genotrecht") alwaar wordt aangegeven:
"Vanuit de taxatieleer wordt de canon gezien als rendement op de waarde van de grond etc".

Blad 3

6. "Opdracht niet verleend"

Voor wat betreft uw primair standpunt, inhoudende dat geen opdracht zou zijn verleend door uw cliënten, verwijst de commissie naar de opmerkingen vermeld bij punt 3 hiervoor genoemd.

7. "Uitsluiting aansprakelijkheid"

7.1. Uiteraard is de commissie zich bewust van de zorgvuldigheid die betracht moet worden.

7.2. Daarnaast stelt de commissie vast dat de relevante gegevens wel degelijk zijn beoordeeld op juistheid echter dient de commissie, o.a. vanwege de beroepsaansprakelijkheid, voor bepaalde gegevens van derden, de exoneratie van een mogelijke aansprakelijkheid uitsluiten.

Voorbeeld:
Indien de commissie gebruik maakt van gegevens van het kadaster en de gemeente v.w.b. de oppervlakte van een kavel, dan mag de commissie ervan uitgaan dat die gegevens een vermoeden van bewijs zijn. Indien de commissie alle ontvangen gegevens zou moeten verifiëren op juistheid dan zal dit ook invloed hebben op de kostprijs van het te leveren product. De commissie zal alsdan een meting moeten doen (laten) uitvoeren hetgeen snel kan oplopen tot ca. € 750,= per kavel.

7.3. Indien blijkt dat de commissie door grove schuld c.q. nalatigheid gebruik heeft gemaakt van onjuiste gegevens zal de exoneratie van die aansprakelijkheden inderdaad niet kunnen worden uitgesloten.

8. Definities en waardebegrippen (bijlage 2)

8.1. Grondwaarde
De grondwaarde is inclusief BTW

8.2. Genormeerde actuele opstalwaarde
Voor wat betreft de wijze waarop de genormeerde actuele opstalwaarde werd bepaald verwijzen wij naar bijlage 4 onderdeel 1.2.

Blad 3 en 4

9. Historische context (bijlage 3); historische kostprijs van de grond

9.1. U verwijst naar enkele pagina's die reeds in een eerder stadium kenbaar zijn gemaakt (jaar 2008) aan de commissieleden. De commissie stelt vast dat die stukken betrekking hebben op het vaststellen van een kostprijs in het verleden ten behoeve van de *"uitgifte erfpacht"*.

9.2. In hoeverre de (voormalige) kostprijs vervolgens van belang is voor het vaststellen van het *"herzien van de nieuwe pachtsom"*, t.b.v. de vervolgperiode van 50 jaar m.b.t. het bouwblok KM-02, is de commissie niet duidelijk geworden. Dienaangaande heeft de commissie omtrent de kostprijs als richtlijn in de Algemene Bepalingen 1937 niets terug kunnen vinden. De commissie is derhalve vrij om een waardering op te stellen naar beste kennis, eer en wetenschap.

9.3. Welke juridische status uw stukken hebben is de commissie niet duidelijk geworden en in de Algemene Bepalingen wordt slechts gesproken over:
"het opnieuw vaststellen van een nieuwe pachtsom door deskundigen "
en daaraan heeft de commissie voldaan middels het opgestelde taxatierapport.

9.4. De door de commissie toegepaste waarderingsgrondslag betreft een bestendige gedragslijn welke sinds jaar en dag wordt toegepast voor de berekening van een nieuwe canon t.b.v. soortgelijke erfpachtrechten aan het einde van het lopende tijdvak. Deze gedragslijn houdt in dat de commissie de actuele waarde van het gehele object taxeren (grond en opstal) per peildatum. Vervolgens stelt de commissie, via een aantal stappen zoals is aangegeven in het taxatierapport, op diezelfde peildatum op basis van een te berekenen rendementspercentage de nieuwe canon vast.

9.5. Het toepassen van een andere waarderingsgrondslag, zoals hiervoor is aangegeven (kostprijs), zal de rechtsgelijkheid tussen erfpachters onderling ernstig kunnen schaden. Daarnaast rijst bij onze commissie de vraag in hoeverre uw standpunt, inhoudende dat voor de waarderingsgrondslag de kostprijs van de grond bij uitgifte als uitgangspunt dient te worden genomen, gestaafd is middels jurisprudentie voor soortgelijke erfpachtrechten.

9.6. Aangezien in de door u aangehaalde stukken de waarderingsgrondslag ter discussie wordt gesteld, hebben wij gemeend u door te verwijzen naar de gemeente Amsterdam (OGA) voor verder overleg. Bij onduidelijkheden omtrent de toe te passen waarderingsgrondslag is het van belang dat partijen (gemeente en erfpachters) hierover overeenstemming bereiken.

9.7. De commissie constateert dat hier een verschil van inzicht bestaat over de te hanteren grondslagen c.q. de taxatietechnische kant van het werk van de commissie. Gezien de bestendige gedragslijn die door de commissie wordt toegepast staat het u vrij om verder met de gemeente (OGA) te overleggen over een andere waarderingsgrondslag.

9.8. De commissie zal in dit stadium geen andere waarderingsgrondslag toepassen dan gebruikelijk gezien de bestendige gedragslijn. Mocht in rechte c.q. in overeenstemming met de gemeente (OGA) komen vast te staan dat een andere waarderingsgrondslag gehanteerd dient te worden, dan zal de commissie in dat stadium een antwoord kunnen geven over de nieuwe waarderingsgrondslag.

9.9. [redacted] stelt vast dat vooraf met u en erfpachters de waarderingsmethodiek werd besproken zoals nu is opgenomen in het huidige taxatierapport. Op die wijze heeft [redacted] voldaan aan zijn inspanningsverplichting die hij op zich heeft genomen bij het aanvaarden van de opdracht van u en de erfpachters.

Datzelfde geldt voor de wijze waarop binnen de commissie overeenstemming werd bereikt over de toe te passen waarderingsgrondslag. U bent daarvan volledig op de hoogte gesteld door [redacted]

Middels dit 'hoor en wederhoor" stelt [redacted] voor dat u het vorenstaande navraagt bij de vertegenwoordiger van dit bouwblok KM-02, mw. [redacted] alsmede de betrokken erfpachters. Mw. [redacted] is volledig op de hoogte maar heeft zich blijkbaar niet aangesloten bij de erfpachters waar u nu voor optreedt.

9.10 [redacted] begrijpt geheel niet waarom u en de erfpachters de huidige berekeningswijze wil veranderen en een geheel andere benaderingswijze en waarderingsgrondslag willen invoeren. In uw brief verwoord u dat u en de erfpachters het geheel niet eens zijn met de huidige benaderingswijze en de waarderingsgrondslag.

Die benaderingswijze werd vooraf door [redacted] met de erfpachters overeengekomen. Een andere benaderingswijze (lees: opdrachtaanvaarding) kan en zal [redacted] niet kunnen aanvaarden, simpelweg omdat dit niet is overeengekomen tijdens het aanvaarden van zijn opdracht (maart 2010).

9.11. Gemeente monopolist
De commissie verwijst naar bijlage 4 ("Toelichting op de waardering") en dan met name naar onderdeel 1.5.

10. Overige vragen bijlage 3
Zie eveneens bijlage 4 ("Toelichting op de waardering") en dan met name naar onderdeel 1.5.3. t/m 1.5.7.

11. Grondquote (bijlage 4 en 5) en waardeontwikkeling
11.1. Grondquote: heden en verleden
De in bijlage 5 berekende grondquote per peildatum wordt uitgedrukt als een percentage van de volle eigendom van het geheel (grond + opstal) als zijnde *de leegwaarde*. Daarna wordt door de commissie de opstalwaarde in mindering gebracht en wordt de grondquote berekend worden. Dit is een berekende grondquote op basis van volle eigendom.

In het verleden werd een grondquote berekend als zijnde een percentage tussen 20% - 25% van de *bewoonde waarde*, zijnde 60% van een "afgezwakte marktwaarde". Die afgezwakte marktwaarde had tot doel "de waan van de dag" te kunnen elimineren in tijden van sterke waardestijgingen.

Indien beide methodieken vergeleken worden met elkaar ontstaat een onjuiste vergelijking. De voornoemde door u vergeleken verschillende methodieken verschillen namelijk in de onderliggende opbouw van de waarderingen en zijn derhalve niet vergelijkbaar.

11.2. Waardeontwikkeling 25 jaar
Door de commissie is een periode van 25 jaar gehanteerd om de "waan van de dag" te kunnen elimineren. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de bijlage 4 (Toelichting op de waardering) onderdeel 1.6 en 1.7.

In de gebruikte NVM-verkoopcijfers (25 jaar) is sprake van verkochte woningen die bestempeld kunnen worden als "bestaande bouw". Onder die bestaande bouw worden onroerende zaken begrepen die:

- in recente bouwjaren gebouwd zijn en <u>*nadat*</u> de nieuwbouwoplevering + 1^{e} ingebruikname tot stand is gekomen, werden verkocht
- oudere bouwaard van een langere voorliggende bouwperiode

Indien de commissie vervolgens de waardestijgingen (bestaande uit de koopsommen per woning) wil splitsen in grondaandeel en opstalaandeel stelt de commissie vast dat dit een onmogelijke uit te voeren exercitie is. Er zal dan namelijk een uitsplitsing moeten worden gemaakt per verkooptransactie in bouwjaar en bouwkosten op dat moment. Vandaar dat de commissie een verifieerbare aanname heeft opgesteld op basis van de marktwaardestijging van het geheel (grond en opstal). Vanwege de peildatum waarop de taxatie (c.q. onderdelen daarvan) dient te worden opgesteld is door de commissie de aanname gemaakt om op dat moment (peildatum) de grondquote vast te stellen en daarmee de verdere berekening op te stellen.

Blad 4, 5 en 6

12. Ontwikkeling grondwaarde

De commissie heeft zich bij het berekenen van de toekomstige grondwaardeontwikkeling op een "neutraal standpunt" gesteld.

Dit standpunt houdt verband met de huidige ontwikkelingen in vergelijking met de waardestijgingen van de afgelopen decennia. Die waardestijgingen waren o.a. het gevolg van de maatschappelijke welvaartstaat waarin wij terecht zijn gekomen gekoppeld aan de hoge mate waarin de verkochte objecten gefinancierd konden worden (zogenaamde LTV-waarde "Loan to value").

De commissie stelt vast dat een reële waardestijging niet realistisch is, doordat:

- de kredietcrisis een einde heeft gemaakt aan de tendens van stijgende marktwaarde
- op deze locatie, gezien het hogere marktniveau, een reële kans aanwezig is op stabilisatie c.q. neutrale waarde-ontwikkeling
- de nieuwe belastingmaatregel (Box I) v.w.b. het zogenaamde "eigen woningforfait" t.b.v. deze categorie woonhuizen (> 1 miljoen) een extra financiële last zal vormen
- in de toekomst een afschaffing of aftopping van de hypotheekrenteaftrek (Box I) voor deze categorie woonhuizen zeer waarschijnlijk is

13. Inflatierisicopremie

13.1. Op welke wijze is de nominale inflatie verwerkt

Door de commissie allereerst aansluiting gezocht bij de taxatieleer op dit onderdeel (zie bijlage 3 laatste blad, laatste alinea). De commissie heeft vervolgens gegevens gevonden (zie bijlage 8) en aansluiting gezocht bij het effectief rendement van langlopende (10 jarige looptijd) staatsleningen van de afgelopen 25 jaar.

Uit voornoemde gegevens werd een gemiddeld 10 jarig-staatsleningrendement gevonden van 5,74 %. Dit gemiddeld rendement is vervolgens verder gedeprecieerd vanwege de "erfpachtcorrectie" waardoor de nominale rente uitkomt op 4,60 %. Dit is dan het nominaal rendement inclusief inflatie en zou in eerste instantie een nominaal rendement kunnen zijn t.b.v. de berekening van een 10 jarige vaste canon

Ten behoeve van het bepalen van een zogenaamde "reële rente" (d.w.z. nominale rente -/- inflatie), welke als basis dient voor de juiste berekening van de jaarlijkse indexcanon, zal de gemiddelde inflatie in de afgelopen 25 jaar hieruit gehaald moeten worden. De gemiddelde inflatie werd gevonden op 2,05 %, echter is in de Algemene Bepalingen 2000 opgenomen dat de jaarlijkse canon geïndexeerd zal worden met de inflatie echter -/- 1%.

Vervolgens heeft de commissie de gevonden inflatie (2,05%) uit het gevonden nominale rendement (4,60%) gehaald en vervolgens rekening gehouden met de Algemene Bepalingen 2000 (d.w.z. inflatie -/- 1 %). Daardoor resteert een reëel rendement ten behoeve van de berekening van de vaste canon van 10 jaar namelijk 3,52%.

13.2. Verwerking inflatierisicopremie

Aangezien de berekening van het reële rendement t.b.v. de 10 jaar vaste canon berekend werd (zie vorig punt 13.1), werd door de commissie gezocht naar bekend gemaakte:

- opslagpercentages t.b.v. het berekenen van de 25-jaar vaste canon
- afslagpercentages t.b.v. de jaarlijkse indexcanon

In bijlage 10 zijn die onderlinge verhoudingen t.b.v. het vaststellen van de:

- indexcanon
- 10 jaar vaste canon
- 25 jaar vaste canon

zichtbaar gemaakt.

Daarmee is volgens de commissie voldoende rekening gehouden met de voornoemde opslag- en afslagrisico's t.b.v. de inflatieverwachting.

13.3 Nadere opmerkingen inflatierisicopremie
U geeft zelf aan dat er geen eenduidige schattingen zijn van de inflatierisicopremies.

De door u aangehaalde studie van de heer Bekaert betreft een studie binnen de zogenaamde "Euro-area". Dit is voor de commissie geen vindplaats voor het bijstellen van de gehanteerde rentevoet. De commissie heeft een vergelijk gehanteerd door het rendement van Nederlandse Staatsobligaties als uitgangspunt te nemen. Daarnaast is het algemeen bekend dat Nederlandse staatsleningen al sinds de 2^{e} wereldoorlog als meest risicovrij gezien worden (ook voor wat betreft het inflatierisico).

De extra in te voeren inflatierisicopremie (opslag voor het risico van inflatie) is door de commissie op nihil gesteld waarbij een combinatie van na te melden factoren een rol heeft gespeeld.

- De commissie heeft gekozen voor een vergelijk met een effectief rendement Nederlandse Staatsleningen met een looptijd van 10 jaar
- Een deel van de werkelijke inflatie wordt conform de Algemene Bepalingen 2000 (-/- 1%) niet doorberekend aan de erfpachter t.b.v. de indexcanon; indien de inflatie 1 % bedraagt zal de erfpachter geen verhoging van de indexcanon krijgen en blijft dat deel van het inflatierisico bij de gemeente (OGA).
- de werkelijk opgetreden inflatie (2,05%) in de afgelopen 25 jaar als gemiddelde werd verdisconteerd (-/- 1%) t.b.v. het berekenen van het reële rendement t.b.v. de berekening van de canonvergoeding

Conclusies:

- Wij zullen de taxatierapporten waarnodig aanpassen, zoals hiervoor is aangegeven.;
- Uw brief d.d. 12 november 2010 zal, evenals deze beantwoording, worden toegevoegd aan het taxatierapport.

Vertrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd verblijft, namens de deskundigencommissie bouwblok KM2, met vriendelijke groet

[redacted]