Gemeente Amsterdam

Stand van zaken grondwaardecommissie

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 12 maart 2015

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van
   a. Stand van zaken grondwaardecommissie en opdrachtomschrijving (bijlage 1)
   b. Globale begroting
   c. Gemeentelijke input voor grondwaardecommissie (bijlage 2)
2. In te stemmen met het neerleggen van een verzoek bij de voorzitter van de raadscommissie om het advies van de grondwaardecommissie in de avond van 24 juni in de commissie Ruimtelijke Ordening te presenteren.

Ad 1a. Kennis te nemen van de stand van zaken grondwaardecommissie

De grondwaardecommissie (GWC) heeft op 25 februari en 4 maart verschillende stakeholders gesproken om zich te verdiepen in de opgave. In zijn algemeenheid zien we een daadkrachtige commissie die gericht is op het tot stand brengen van een advies dat zowel wetenschappelijk verantwoord is, een goede set van implementatievoorwaarden kent en vervolgens ook door de gemeente uitvoerbaar is. Steeds wordt de onderlinge relatie in de verschillende abstractieniveaus gelegd. Dat blijkt ook uit de ondersteuning die de GWC aan zich heeft verbonden. De GWC laat zich juridisch, qua taxatiepraktijk en ook qua financiële vertaling ondersteunen. De GWC heeft duidelijk regie en opereert onafhankelijk.

De GWC heeft een opdrachtomschrijving gemaakt (zie bijlage 1).
Deze opdrachtomschrijving wijkt enigszins af van de opdracht zoals door de gemeente in het Startdocument opgenomen. Hierover heeft op 9 maart telefonisch overleg met de heer Berkhout plaatsgevonden. Uit dit telefoongesprek bleek dat de grondwaardecommissie weliswaar haar eigen woorden heeft gekozen maar wel alle door de gemeente gestelde vragen zal behandelen.
De besproken onderwerpen waren:

- De gemeente hecht er zeer aan dat inzicht ontstaat in het verschil tussen voortdurend, eeuwigdurend en koop. Evenals de variatie per buurt en segment. De heer Berkhout gaf aan dat de commissie wel degelijk de methode om de grondslag van de afkoopsom te bepalen in beeld zal brengen voor de huidige voortdurende, toekomstige eeuwigdurende en koop.
- Naast het in beeld brengen van de verschillende indexatiemogelijkheden heeft de heer Berkhout ook aangegeven dat de GWC (natuurlijk) zal aangeven welke indexatiemethode zij de gemeente adviseert

- Vanwege het tarief is het belangrijk dat de verschillende universiteiten de onderbouwing van deze standaardtarieven verzorgen. Deze onderbouwing zal door de universiteiten worden verstrekt.

Grond en Ontwikkeling zal op basis van deze opdrachtformulering en de bovengenoemde verduidelijking opdracht geven aan de grondwaardecommissie.

Ad 1b. Kennis te nemen van de begroting van de grondwaardecommissie
Naar aanleiding van het vorige BT is met de GWC doorgesproken over het tarief. Dit heeft er in geresulteerd dat het aanvankelijke dagtarief van 3.200 euro is verlaagd naar 1.750 euro voor de voorzitter en 2.000 euro voor de andere 2 leden. Nog steeds stevig maar wel een kleinere afwijking ten opzichte van de gemeentelijk gehanteerde 1.200 euro per dag. Het is niet mogelijk gebleken alle tarieven naar 1.750 euro te brengen maar wel zullen de universiteiten zorgen voor schriftelijke onderbouwing van hun standaardtarieven.
In de opdrachtbrief van de GWC is ook de begroting opgenomen. Daarnaast laat de commissie zich bijstaan door een aantal externen. Dit leidt tot de volgende begroting:

omschrijving	organisatie	begroting
Berkhout (20 dgn)	universiteit Nyenrode	35.000,00
Brounen (20 dgn)	universiteit Tilburg	40.000,00
Eichholtz (20 dgn)	universiteit Maastricht	40.000,00
Redacteur ([redacted], 20 dgn)	Finance ideas	24.000,00
Vergaderkosten	Finance ideas	1.750,00
Ambtelijk secretaris ([redacted] 20 dagen)	PMB, Amsterdam	20.000,00
Taxateur [redacted]	AMEO	5.625,00
Juridisch adviseur, Prof. Dr. [redacted]	Universiteit Nijmegen	6.875,00
Prof. Marc Francke	UVA	ntb
		173.250,00

Voor de Grondwaardecommissie is een budget van 200.000 euro opgenomen in de begroting (Startdocument). Dat betekent dat op dit moment nog een kleine 27.000 euro resteert.

Ad 1c. Kennis te nemen van de gemeentelijke inbreng voor de GWC
Op 25 februari heeft de gemeente een gesprek gevoerd met de GWC. Hiervoor heeft de gemeente een korte notitie gemaakt die na vragen van de GWC nog enigszins is aangepast en vervolgens aan de GWC toegestuurd. De notitie treft u ter kennisname als bijlage 2 aan.

Ad 2. Presentatie advies in de raadscommissie van 24 juni (avonddeel)
De GWC geeft aan te verwachten dat het advies begin juni gereed is en dus op 24 juni in de raadscommissie kan worden gepresenteerd. Voorwaarde is dan wel dat deze presentatie in de avond kan plaatsvinden, het is de commissie niet mogelijk om overdag beschikbaar te zijn. De avond is door de leden van de GWC inmiddels gereserveerd.
Inmiddels is ambtelijk contact geweest met de griffier van de raadscommissie RO om dit mogelijk te maken, wellicht dat de wethouder deze vraag ook nog bij de voorzitter van de raadscommissie RO kan neerleggen.

Bijlage 1
Opdrachtomschrijving GWC

Gemeente Amsterdam
T.a.v. de heer 5.1.2e
Weesperstraat 432
Postbus 1269
1000 BG Amsterdam

Utrecht, 6 maart 2015

Betreft: Opdrachtvoorstel grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
Kenmerk: 20150306 GWC

Geachte heer 5.1.2e,

Hierbij sturen wij u conform afspraak ons opdrachtvoorstel voor de gemeente Amsterdam. Het college van B&W heeft de grondwaardecommissie aangesteld die de gemeente Amsterdam gaat adviseren over 'de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk'. Daarnaast adviseert de grondwaardecommissie over de methodiek om van het huidige voortdurende erfpachtstelsel over te stappen op het nieuwe stelsel. Die commissie is inmiddels drie keer bijeen geweest en er hebben gesprekken plaatsgevonden met zes belanghouders. Meer gesprekken zullen volgen. Drie adviseurs zijn aangesteld. De commissieleden hebben tijd besteed aan het lezen van relevante documenten. De commissie heeft een planning gemaakt. Dit opdrachtvoorstel is hier het resultaat van.

Achtereenvolgens bespreken wij:

- Situatie
- Voorstel en planning
- Vergoeding en voorwaarden

Situatie

Het huidige erfpachtstelsel in Amsterdam wordt hervormd. Eeuwigdurende erfpacht wordt ingevoerd, waarbij de mogelijkheid bestaat om de erfpacht eenmalig af te kopen of te kiezen voor canonbetaling. De invoering van eeuwigdurende erfpacht moet een einde maken aan de complexiteit van het huidige (voortdurende) erfpachtstelsel. Daarnaast moet het de erfpachters meer zekerheid bieden over de (toekomstige) erfpachtlasten. Erfpachters kunnen tussentijds of bij afloop van het tijdvak overstappen naar het nieuwe stelsel.

De gemeente heeft een commissie van onafhankelijk deskundigen aangesteld, die verantwoordelijk is voor de methode waarop de grondslag van het eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. Deze methode moet aan een aantal criteria voldoen: transparant, objectief, uitvoerbaar, communiceerbaar en begrijpelijk voor de erfpachters. De commissie is gevraagd zuiver de grondslag voor de bepaling van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht te bepalen, het is aan het college en de gemeenteraad te bepalen hoe bestuurlijke wensen daarmee zijn te verenigen.

Voorstel en planning

Op basis van de gesprekken met gemeente Amsterdam en externe partijen en ontvangen documentatie, neemt de commissie de volgende aspecten mee in haar advies:

1. Wat is de beste methode om de grondslag van de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht te bepalen?
2. Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom op basis van de huidige praktijk (voortdurende erfpacht)?
3. Hoe kan koopsom van de grond worden bepaald als de gemeente de grond verkoopt?
4. Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?
5. Wat zijn de mogelijke manieren van indexatie van de canon?
6. Op welke manier kunnen bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling dan wel afkoop verrekend worden op het moment dat hij overstapt op eeuwigdurende erfpacht?
7. Op welke manier kan bij eeuwigdurende erfpacht de eerder overeengekomen canon of afkoopsom aangepast worden in geval van bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en/of volumewijzigingen (geldt niet bij woningen)?

De commissie werkt haar advies binnen de volgende kaders uit:

- Zowel het advies als de methode voor grondwaardebepaling moeten uitvoerbaar en toekomstbestendig zijn.
- De mogelijkheid om onderscheid te maken tussen verschillende buurten/wijken wordt onderzocht.
- Het advies moet toepasbaar zijn voor zowel een tussentijdse overstap als een overstap aan het einde van een tijdvak.
- De canon wordt in het eeuwigdurende erfpachtsysteem jaarlijks geïndexeerd.
- De rekenmethode maakt het idealiter mogelijk gelijke gevallen gelijk te behandelen: eenheid van beleid en uitvoering, één meetlat voor iedereen.
- Heldere en toegankelijke communicatie van het advies.

De commissie is gevraagd met een aantal belanghouders in gesprek te gaan. De commissie zal naast deze groep nog met andere partijen spreken.

Het is de commissie reeds gebleken dat een heldere en toegankelijke communicatie naar alle belanghouders een majeur aandachtspunt moet zijn voor het advies.

De commissie bestaat uit prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS (voorzitter), prof. dr. Dirk Brounen en prof. dr. Piet Eichholtz. De commissieleden verwachten dat zij ieder twintig dagen (160 uur) zullen besteden aan dit traject tot 1 juni 2015. De werkzaamheden bestaan onder andere uit het inlezen van de documentatie, gesprekken met belanghouders, commissieoverleg en het uitdenken, vormgeven en vastleggen van het advies.
Daarnaast is voor twintig dagen (160 uur) de inzet van projectmedewerker 5.1.2e Finance Ideas) gewenst voor de ondersteuning in het communicatietraject: het vervaardigen van infographics, schrijfwerkzaamheden en presentaties. Daartoe is ook voorbereidend leeswerk nodig en het bijwonen van vergaderingen.

Vergoeding en voorwaarden

De vergoeding voor de commissieleden wordt maandelijks achteraf gefactureerd op basis van het aantal werkelijk bestede uren. Eventueel meerwerk geschiedt in overleg met u. De commissie voert haar werkzaamheden uit tegen de vergoedingen die de respectievelijke universiteiten van de commissieleden in rekening brengen. De vergoeding voor de heren Brounen en Eichholtz bedraagt € 2.000 exclusief BTW per persoon per dag, voor de heer Berkhout € 1.750 exclusief BTW per dag. De commissieleden factureren separaat.

Bij de facturering zullen de universiteiten een zinsnede opnemen over de hoogte van het gehanteerde tarief voor deze advieswerkzaamheden.
De vergoeding voor mevrouw 5.1.2e bedraagt € 1.200 exclusief BTW per dag en wordt maandelijks achteraf gefactureerd op basis van het aantal werkelijk bestede uren. Eventueel meerwerk geschiedt in overleg met u. Facturering geschiedt via Finance Ideas.
De commissie vergadert in Utrecht ten kantore van Finance Ideas. De vergoeding voor deze vergaderruimte inclusief catering bedraagt € 250 exclusief BTW per keer. De commissie verwacht zeven keer op deze locatie te vergaderen. Facturering geschiedt op basis van werkelijk gebruik via Finance Ideas.

Alle informatie en documentatie die de commissie en projectleden ter beschikking wordt gesteld, zal vertrouwelijk worden behandeld.

Tot slot

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt contact met mij opnemen. Ik vraag u beide exemplaren van deze opdrachtbrief te (laten) ondertekenen en één exemplaar aan onze secretaris, mevrouw drs. 5.1.2e te sturen. Daarnaast zien wij uw opdrachtbrieven graag tegemoet.

Hoogachtend,

Prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRICS
Voorzitter grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

Voor akkoord, namens:
gemeente Amsterdam

Naam: .....

Datum: .....

Bijlage 2
Gemeentelijke bijdrage voor de Grondwaardecommissie

Gemeente Amsterdam

Erfpacht en Grondwaardebepaling in Amsterdam

Aan De heer Berkhout, Brounen en Eichholtz,
Van Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
Kopie aan

Datum 4 maarti 2015

Geachte heren Berkhout, Brounen en Eichholtz,

Op 25 februari 2015 heeft een delegatie van de gemeente Amsterdam ontvangen. Als achtergrondinformatie heeft u verzocht om een notitie. Veel informatie over de werkwijze van de gemeente Amsterdam bij het bepalen van de grondprijzen heeft u al ontvangen, zoals de Grondprijzenbrief en een exemplaar van de Handleiding Grondprijsbepaling. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks gepubliceerd en heeft voornamelijk tot doel (aspirant) contractanten van de gemeente te informeren over de methode van het bepalen van de grondprijzen en ontwikkelingen op dat gebied. De Handleiding Grondprijsbepaling is een interne werkinstructie voor de ambtenaren die belast zijn met het uitvoeren van het grondprijsbeleid en draagt bij aan het consequent uitvoeren van het beleid. De Handleiding Grondprijsbepaling is niet openbaar.

U heeft geen concrete vragen neergelegd bij de gemeente Amsterdam om te beantwoorden in deze notitie. Er is gekozen om eerst de juridische context van erfpacht kort toe te lichten en vervolgens enkele begrippen die gelieerd zijn aan het grondprijsbeleid te verhelderen. Tenslotte is er een overzicht opgenomen van de verschillen tussen gemeentelijke aanbiedingen en canonbepalingen door deskundigen. Voor uw inzicht is er ook een recent rapport opgenomen van een canonbepaling door deskundigen waarin ook hoor en wederhoor in is opgenomen.

Inhoud erfpachtbepalingen
De erfpachter en de gemeente Amsterdam (als grondeigenaar) zijn binnen de kaders van de wet vrij om met elkaar overeen te komen wat de rechten en verplichtingen van partijen zijn. Grondeigenaren die veel erfpacht uitgeven werken vaak met standaard erfpachtbepalingen (Algemene Bepalingen). In de Algemene Bepalingen liggen steeds de algemene afspraken vast die bij elke uitgifte worden overeengekomen en worden vastgelegd in het erfpachtcontract. Daarnaast zijn op elk erfpachtrecht ook Bijzondere Bepalingen van toepassing. In de bijzondere bepalingen liggen bijvoorbeeld de bestemming en de specifieke bebouwingsvoorschriften vast.

Wijziging erfpachtbepalingen en de juridische procedure gemeente Amsterdam/SEBA
De erfpachtvoorwaarden van een erfpachtrecht (de bijzondere bepalingen en de op het recht van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen) kunnen in beginsel slechts worden gewijzigd als beide partijen hiermee instemmen. De gemeente Amsterdam heeft in haar Algemene Bepalingen echter een clausule opgenomen dat de Algemene Bepalingen ten allen tijde mogen worden

herzien. Voorts is in de algemene bepalingen opgenomen dat aan het einde van het tijdvak deze nieuwe algemene bepalingen van toepassingen worden verklaard. Dit is een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid voor de gemeente. Deze bepaling is (onder andere) onderdeel van de juridische procedure tussen de gemeente Amsterdam en de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam. Het Hof Amsterdam heeft de bepaling, dat de gemeente bevoegd is om eenzijdig de Algemene Bepalingen te wijzigen, vernietigd.
Beide partijen zijn tegen de uitspraak van het Hof Amsterdam in cassatie gegaan. De gemeente is in cassatie gegaan omdat de beslissing om het artikel uit de Algemene Bepalingen te vernietigen naar het oordeel van de gemeente onterecht is. Door voorgenoemde cassatie is de uitspraak van het Hof geschorst en heeft deze derhalve geen werking. Dat wil zeggen dat de gemeente (vooralsnog) gerechtigd is bij het einde van het tijdvak eenzijdig de nieuwste Algemene Bepalingen aan te zeggen.

Overige juridische procedures
Naast bovengenoemde procedure, heeft de gemeente Amsterdam ook andere juridische procedures omtrent de procedure canonherziening einde tijdvak gevoerd, waarbij onder andere de taxatierapporten ter vaststelling van de canon door deskundigen, die in die juridische procedures onderwerp waren, zijn vernietigd. De reden hiervoor was dat de taxatierapporten onder andere onvoldoende waren gemotiveerd.

Ook zijn in het verleden juridische procedures gevoerd over de door de gemeente gevorderde canonverhoging bij bestemmingswijzigingen en bebouwingswijzigingen. Deze procedures gingen altijd over de hoogte van de verschuldigde aanvullende canon. De uitkomsten van deze procedures is zeer wisselend en zijn onderling vaak niet goed vergelijkbaar.

Erfpachtbeleid
Naast de wet, de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen heeft de gemeente ook een aantal beleidsstukken opgesteld. Deze beleidsstukken zijn geen onderdeel van het zakelijk recht van erfpacht, maar zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden.

Bestemmingswijzigingen
Een erfpachtcontract staat een bepaalde bestemming/gebruik toe. Op basis van die toegestane bestemming is de waarde van het contract bepaald. Wanneer de erfpachter de bestemming wijzigt en er is daardoor sprake van een grondwaardevermeerdering, dan leidt de wijziging tot een canonverhoging.

Het Grondprijsbeleid van Amsterdam
Sinds 1896 is uitgifte in erfpacht de regel en grondverkoop de uitzondering. Om die reden is er géén vastgesteld beleid voor de verkoop in vol eigendom. De grondprijzenbrief gaat dan ook over de prijzen die (moeten) worden gehanteerd bij uitgifte in erfpacht. Daarbij is de grondprijs gelijk gesteld aan de afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak.
De prijsbepaling van de grond vindt plaats aan de hand van een analyse van de vastgoedmarkt in Amsterdam. Daarbij wordt op basis van transactiegegevens de marktwaarde van een object op

een specifieke locatie bepaald. Buurten in Amsterdam zijn homogeen, en op de locaties waar sprake is van gronduitgifte of canonherzieningen einde tijdvak bestaat de vastgoedmarkt voornamelijk uit erfpachtrechten. Bij ongeveer 80% van deze erfpachtrechten is de canon voor decennia afgekocht. Deze gegevens (marktwaarde van een object op grond uitgegeven in erfpacht) zijn de input bij de marktwaardebepaling. Om de grondwaarde te bepalen, wordt vervolgens de vervangingswaarde van het opstal van deze marktwaarde afgetrokken, waarna de grondwaarde resteert.
De grondprijzen (en onderliggende marktwaarden en vervangingswaarde) die op deze manier worden berekend, worden vóór deze door de gemeenteraad worden vastgesteld onderworpen aan een second opinion door een externe adviesgroep, wiens opmerkingen worden verwerkt.
Deze adviesgroep bestaat uit experts op het gebied van:

- De Amsterdamse vastgoedmarkten:
  - een vertegenwoordiger van Colliers voor commercieel Vastgoed;
  - een vertegenwoordiger van Halie & Van Klooster Makelaardij voor woningen
- Bouwkosten:
  - Een vertegenwoordiger van de Brink Groep.

Bloot eigendom
Vaak wordt de waarde van het eigendom van erfpachtrechten de waarde van het bloot eigendom genoemd. Dit begrip is niet te verwarren met de grondwaarde zoals de gemeente deze hanteert. De door de gemeente gehanteerde grondwaarde is de waardebepaling van het gebruiksrecht van de grond. De canon wordt gebaseerd op deze gebruikswaarde zodat de canon een redelijke vergoeding aan de gemeente is van de waarde van het gebruik van de locatie/grond voor de erfpachter/gebruiker.
De waarde van het bloot eigendom volgt vervolgens uit de netto contante waarde van alle toekomstige canoninkomsten. De waarde van het bloot eigendom is irrelevant voor de erfpachter. De waarde van het bloot eigendom wordt door de gemeente ook niet in de boeken opgenomen omdat de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording voorschrijven dat erfpachtrechten voor de oorspronkelijke uitgifteprijs op de balans van de gemeente moeten worden opgenomen. Het bedrag waarvoor erfpacht op de gemeentebalans staat wordt dus bepaald door boekhoudregels en heeft dan ook niets te maken met de actuele waarde. Een erfpachtrecht gelegen in Zuid staat op de balans voor een fractie van waarvoor een gelijksoortige woning op IJburg op de balans staat.

Canonbepaling bij canon herziening einde tijdvak van woningen door gemeente en deskundigen

	Gemeentelijke aanbieding	De meest toegepaste methode door deskundigen
Marktwaarde	De gemeente analyseert vraagprijzen en gerealiseerde prijzen de vastgoedmarkt per buurt. De meeste buurten zijn of nagenoeg volledig eigen grond of nagenoeg volledig 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 m^2 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 Moerkerken Broekzitter Mélis Bouwkosten B.V. 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. 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.	Deskundigen depreciëren met 40%. Zij hanteren daarbij een hele lijst aan onderbouwingen. Ik verwijs u daarvoor naar bijgaand deskundigenbericht van de Merlijnstraat 18-I. In het rapport zijn ook de vragen van de gemeente te vinden als reactie op deze 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 wat betreft de hoogte van 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.

Bijlage: Deskundigenrapport canonherziening einde tijdvak Merlijnstraat 18-I