Inleiding

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten gesteld worden. Bij deze taxatie wordt er rekening gehouden met een selectie aan (wegingsfactoren, informatiebronnen, enz. Slechts een deel van de bij de beoordeling betrokken gegevens is in het taxatierapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateurs zijn gaarne bereid tot het verstrekken van een nader toelichting aan de opdrachtgevers.

Algemeen

Tenzij anders in het rapport is vermeld, gelden onderstaande clausules:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door deskundigen, rekening houdende met onder meer ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Nadrukkelijk is er 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 gehouden 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 de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is er vanuit gegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventuele 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 (voorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voorvloeien, 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.
8. Er is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar de mogelijke andere rechten van derden uit de overeenkomst die op de betreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek gedaan, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
9. Er is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij het gebruik van een of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
10. De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als een geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling zullen worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
11. De deskundigen zijn tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doeleinden dan waarvoor deze zijn opgesteld) van het door de deskundigen opgestelde rapport of akte.

Tenslotte

1. De deskundigen hebben bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht te genomen. De deskundigen hebben geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.
2. Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgevers en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicatie, circulaties of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van alle deskundigen.
3. 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 fotokopieën, opnamen of andere manieren, zonder daartoe voorafgaande schriftelijken toestemming van alle deskundigen.

Bestemming (privaatrechtelijk)

De bestemming bepaalt hoe de gronden 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 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 gepast 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 kamerijen, 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 genormeerde marktwaarde.

Herbouwwaarde inclusief sloopkosten

Deze waarde is het geschatte bedrag waarvoor de opstal, deel uitmakende van het getaxeerde object, volgens deskundigen op de taxatiedatum zou kunnen worden herbouwd, zonder rekening te houdende met een depreciatie vanwege ouderdom van de opstal waarbij er geen rekening is gehouden met achterstallig onderhoud, ernstige bouwgebreken 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 genormeerde marktwaarde enerzijds en de geschatte genormeerde actuele opstalwaarde anderzijds, waarbij rekening is gehouden met de bestemming die daarop is gerealiseerd. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven ter bepaling van de erfpachtcanon. De grondwaarde is inclusief BTW.

Historie

Het oorspronkelijke doel van uitgifte in erfpacht was in de 19e eeuw het ontginnen van woeste gronden. In 1896 heeft de gemeenteraad van Amsterdam een principebesluit genomen om voortaan bouwterreinen niet langer in eigendom over te dragen, maar alleen in (tijdelijke) erfpacht uit te geven. Aanleiding voor die besluit was de grote bevolkingsgroei en de daarmee gepaard gaande stadsuitbreiding. De belangrijkste argumenten voor uitgifte waren toen:

- De waardevermeerdering van de grond moet ten goede komen aan de hele gemeenschap;
- De overheid houdt meer invloed op het gebruik van de grond;
- Het erfpachtstelsel is een hulpmiddel om maatschappelijk ongewenste ontwikkelingen als speculatie tegen te gaan.

Het instrument van uitgifte in erfpacht gaf de gemeente verregaande invloed op de bebouwing en het gebruik van de grond. Aan de erfpachtuitgifte werd een bouwplicht gekoppeld in plaats van een bouwrecht.

Definitie

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 en 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 nooit 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 zichzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde is overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

Verschil eigendom en erfpachtrechten

In grote lijnen zijn hieronder de verschillende kenmerken tussen de eigenaar van een vol eigendom en de zakelijke gebruiksgerechtigde (erfpachter) weergegeven:

	Vol eigenaar	Erfpachtrecht
Eigendom	Ongelimiteerd	Beperkt
Betalingsverplichting	Geen	Periodiek
Vermogenswinst	Volledig	Gedeeltelijk
Gebruiksbeperking	Meestal niet	Meestal wel
Verhandelbaarheid	Goed	In beginsel wel
Financierbaarheid	Goed	In beginsel wel
Tijdelijkheid	Niet	Wel
Rechtsbescherming	Volledig	Beperkt

Vanuit de taxateleer wordt de canon gezien als een rendement op de waarde van de grond, terwijl vanuit het cogpunt van de grondeigenaren de canon wordt gezien als een financieringsvorm. Hoe dan ook, bij de keuze van de rentevoet wordt uitgegaan van een renteype dat in de markt past bij een duur zoals die ook geldt voor het zakelijke genotsrecht. Dit betekent dat bij de jaarlijkse aanpassing aansluiting gezocht wordt bij de kapitaalmarktrente met een looptijd van één jaar, terwijl bij een tien jaarlijkse aanpassing de kapitaalmarktrente van tien jaar wordt gebruikt en bij de vijfentwintig jaarlijkse aanpassing die van vijfentwintig jaar. In veruit de meeste gevallen wordt de rentevoet aangepast bij het aanpassen van de waarde van de grond. In dat geval zal aansluiting gezocht moeten worden bij het rendement van de langstlopende staatsleningen.

BIJLAGE 4: TOELICHTING OP DE WAARDERING EN BEREKENING

In bijlage 5 is een overzicht weergegeven van de waardebepaling en de uiteindelijke berekening van de canonbedragen. In de bovenste rij worden onderdelen aangeven die voor de waardebepaling van belang zijn met alsmede de parameters waarmee gerekend wordt.

De volgende onderdelen, genoemd in bijlage 5, worden hierna nader toegelicht:

1.1 Marktwaarde op basis van vergelijkingsobjecten nieuwbouw en/of vernieuwbouw op "eigen grond" c.q. grond belast met erfpacht (afgekocht)
1.2 Herbouwwaarde incl. sloopkosten;
1.3 BTW; Bijkomende kosten;
1.4 Residuele grondwaarde (eigen grond) incl. btw c.q. excl. btw;
1.5 Gemiddeld reëel rendement lanlopende staatsleningen in referentieperiode 50 jaar;
1.6 Berekening verschil tussen volle eigendom en erfpacht;
1.7 Voortdurend gebruik van de grond: depreciatie 40%
1.8 berekening opslag 10 jaar en 25 jaar vaste canon.

1.1 Marktwaarde op basis van vergelijkingsobjecten nieuwbouw en/of vernieuwbouw gelegen op "eigen grond" c.q. grond belast met erfpacht (afgekocht)

Deskundigen hebben vastgesteld dat het verschil tussen transacties van vergelijkingsobjecten bestaande bouw op eigen grond t.o.v. van vergelijkingsobjecten van bestaande bouw gelegen op erfpachtgrond (met een canonbetaling) in het verleden verwaarloosbaar was.

Deskundigen hebben voortschrijdend inzicht verkregen m.b.t. de huidige marktontwikkelingen waarbij financiële instellingen de canonbetalingen van een erfpachter thans meewegen in het berekenen en verstrekken van een hypothecaire lening. Deskundigen stellen vast dat recent gerealiseerde transactieprijzen van vergelijkingsobjecten gelegen op erfpachtgrond, waarbij sprake was van een jaarlijkse canonbetaling, wel afwijken van vergelijkingsobjecten waarbij sprake is van een afgekochte erfpacht voor een langdurige periode. Vervolgens is het deskundigen bekend dat kandidaat-kopers en makelaars/adviseurs een jaarlijkse erfpachtlast (canon) thans als waardeverminderende factor meewegen bij het tot stand komen van de wilsovereenstemming.

De waardebepaling van de "grondwaarde belast met erfpacht" is een afgeleide van de waardebepaling grondwaarde volle eigendom. Indien sprake is van grondwaarde belast met erfpacht dient de erfpachter van een stuk grond, in tegenstelling tot de eigenaar van een stuk grond in volle eigendom, een jaarlijkse erfpachtcanon te betalen c.q. een afkoopsom voor de erfpachttermijn te betalen.

Indien deskundigen geen transacties van vergelijkingsobjecten op eigen grond binnen het bouwblok of van vergelijkingsobjecten van dezelfde strekking in de omgeving kunnen vinden, zullen de deskundigen zoeken naar vergelijkingsobjecten die een transactie op eigen grond zo dicht mogelijk benaderen: namelijk verkoop van nieuwbouwprojecten, c.q. verkoop van recent gerenoveerde appartementen (vernieuwbouw) in de omgeving, waarbij sprake was van een afgekochte erfpacht voor een langere periode (minimaal 30 jaar). Van deze vergelijkingsobjecten wordt door deskundigen een gemiddelde marktwaarde per m2 berekend. Vervolgens berekenen deskundigen het aandeel

grondwaarde in de gerealiseerde marktwaarde nieuwbouw van voormelde transacties al zijnde een benadering van de volle grondwaarde.

De gevonden grondwaarde is residueel berekend op basis van het verschil tussen de gerealiseerde transactieprijs minus de herbouwwaarde van de opstallen verhoogd met alle causale bijkomende kosten vóór en tijdens de bouw + btw en/of aansluitingskosten op openbare nutsvoorzieningen.

1.2 Herbouwwaarde opstallen inclusief sloopkosten

De herbouwwaarde van de opstallen inclusief sloopkosten is door deskundigen geraxeerd op basis van "herbouw van het gebouw in de huidige omvang, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig". Deskundigen stellen vast dat de herbouwwaarde, tezamen met de berekende grondwaarde bij onderdeel 1.1, de volle waarde zo dicht mogelijk benadert en een afdoende benadering is c.q. de basis is om te kunnen komen tot een berekening van de grondwaarde t.b.v. de canonberekening.

1.3 BTW: Bijkomende kosten

Door deskundigen is de herbouwwaarde getaxeerd inclusief BTW, zoals nieuwbouw in de regel wordt aangeboden. Bijkomende kosten betreffen o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen enz., verzekeringen, aansloopkosten, financieringskosten, risico-verzekering, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten van het terrein, onvoorzien, etc.

1.4 Residuele grondwaarde (eigen grond) inclusief BTW c.q. exclusief BTW

Door de herbouwkosten (inclusief btw) van de opstallen in mindering te brengen op de fictieve marktwaarde nieuwbouw "eigen grond" (incl. btw), berekenen deskundigen de residuele grondwaarde op basis van eigen grond (incl. btw).

Fictieve marktwaarde nieuwbouw eigen grond incl. btw -/- Herbouwwaarde van de opstallen incl. btw = Residuele grondwaarde eigen grond incl. btw

Deze berekeningsmethode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde eigen grond te geven.

Vervolgens hebben deskundigen de gevonden grondwaarde incl. btw verminderd met het geldende BTW regime in de referentieperiode aangezien de BTW geen waard bepalend component is in de berekening van de grondwaarde bij nieuwbouw. De "boekwaarde" van de grondwaarde dient exclusief de BTW vastgesteld te worden aangezien de grondexploitant de verschuldigde BTW dient af te dragen aan de Rijksbelastingdienst.

1.5 Gemiddeld reëel rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode: 50 jaar.

Deskundigen dienen een jaarlijkse vergoeding (rendement) te berekenen t.b.v. het gebruik/afstaan van de erfpachtgrond, waarbij aansluiting wordt gezocht bij een langdurige kapitaalmarktrente. De nieuwe canon wordt opgesteld en berekend in een bepaald kalenderjaar. De nieuwe canon geldt vervolgens voor een nieuwe vervolgperiode 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 (8-10 jaar).

Het in bijlage 6 door deskundigen berekende gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen in de aangegeven referentieperiode van 50 jaar, betreft een rendementspercentage dat twee componenten bevat, namelijk: nominale rente en inflatie.

De component inflatie is eveneens berekend als gemiddeld percentage en opgenomen in

bijlage 6 over dezelfde referentieperiode van 50 jaar. Deskundigen maken gebruik van het gemiddelde reële rendement op langlopende staatsleningen (8-10 jaar) in de referentieperiode 50 jaar. Het gemiddelde reele rendement wordt berekend als saldo van het gemiddeld berekend rendement langlopende staatslening -/- het berekend gemiddelde inflatiepercentage.

Het aldus berekend reële rendement wordt door deskundigen gehanteerd als basisrendement t.b.v. de canonberekening.

Deskundigen zullen hierna de motivering geven voor het hanteren van een het berekende reële rendement. Conform de van toepassing zijnde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, wordt de door deskundigen vastgestelde aanvangscanon jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer van het jaar daarvoor. De grondeigenaar (gemeente Amsterdam) verkrijgt middels voornoemde indexbepaling een vergoeding voor de opgetreden inflatie in enig jaar. Deskundigen berekenen de canonvergoeding op basis van het reëel rendement (excl. inflatie) zoals dit in de afgelopen periode van 50 jaar is berekend uit de marktgegevens van langlopende staatsleningen.

-Referentieperiode van 50 jaar

Teneinde een verificatoir beeld verkrijgen omtrent een gefundeerd berekend reëel rendement t.b.v. een canonberekening, hebben deskundigen aansluiting gezocht in gepubliceerde staatsleningen van de afgelopen periode van 50 jaar.

Indien in een bepaalde periode de kapitaalmarktrente (staatslening) sterk wisselt, zal dit een grote invloed hebben op de berekening van de canonvergoeding. Zeker in de afgelopen periode (2008 t/m 2012) is sprake geweest van een zeer volatiele markt van wisselende rendementen op langlopende staatsleningen. De sterke wisseling van rendementen in een korte periode is niet wenselijk voor het bepalen van een bestendige lijn t.b.v. het berekenen van een rendement.

Voorbeelden en gevolgen van sterke wijzigingen op 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:

Andere voorbeeld is dat de kapitaalmarktrente in een bepaalde periode richting 0% zou kunnen dalen, terwijl dit een momentopname zou kunnen zijn. In die situatie zou een canonvergoeding nagenoeg bijna € nihil kunnen bedragen.

In deze 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.

Een bestendige gedragslijn is van belang voor een evenwichtige canonberekening. Die bestendige wordt door deskundigen als volgt vastgesteld. De evenwichtige canonvergoeding wordt verkregen door gebruik te maken van een gemiddelde van een langere achterliggende periode. 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 geen sterke canonwisselingen mogelijk zijn in een korte periode.

1.6 Verschil tussen "grondwaarde belast met erfpacht" en "grondwaarde volle eigendom"

Zoals eerder gesteld stellen deskundigen vast dat in de huidige markt verschillen in transactiecijfers zichtbaar zijn geworden tussen transacties van objecten "bestaande bouw", welke gelegen zijn op erfpachtgrond en waarbij sprake is van een jaarlijkse canonbetaling, ten opzichte van transacties van "bestaande bouw" gelegen op erfpachtgrond waarbij sprake is van afgekochte erfpacht voor een langdurige periode (minimaal 30 jaar). De grondwaarde t.b.v. volle eigendom betreft een waardering van een oneindig genotsrecht. De eigenaar van een stuk grond met volle eigendom behoeft 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 volle eigendom behoeft 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 van het verschil tussen volle eigendom en erfpacht, zal het waardeverschil tussen de grondwaarde volle eigendom en de grondwaarde erfpacht berekend moeten worden.

Conform de van toepassing verklaarde algemene erfpachtvoorwaarden wordt telkens na ommekomst van een periode van 50 jaar een nieuwe grondwaarde en nieuwe erfpachtcanon berekend/aangepast. Hierdoor ontstaat periodiek 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.

Het verschil tussen de grondwaarde volle eigendom (het onеindig eigendom) en de grondwaarde erfpacht (rekening houdende met betalingen na 50 jaar, 100 jaar etc.) is volgens deskundigen te berekenen. Deskundigen stellen de eindwaarden (na 50 jaar en 100 jaar) van een grondwaarde-eenheid vast op telkens € 100,= zonder rekening te houden met een stijging vanwege inflatie. Door de inflatie te elimineren in de eindwaarden kan de contante waarde berekend worden op basis van hetzelfde reële rendement dat deskundigen eerder hebben vastgesteld.

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 reële rendement in de afgelopen 50 jaar van langlopende staatsleningen.

De aldus berekende som van de gevonden contante waarden van de eindwaarden na 50 jaar en 100 jaar vormen tezamen het aandeel waarmee de grondwaarde van volle eigendom moet worden verlaagd om te kunnen komen tot de erfpachtwaarde van de grond.

1.7 Voortdurend gebruik van de erfpachtgrond: depreciatie 40%

De depreciatie voor woningen op erfpachtgrond kan volgens deskundigen gevonden worden door aansluiting te zoeken bij:

1. Vergelijking van onroerende zaken die verhuurd, bebouwd en derhalve in gebruik zijn. 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.
2. Vergelijking met waarderingen in het kader van de fiscale wetgeving. Onder andere voor de Inkomstenbelasting Box III-heffing wordt bij onroerende zaken die als woning in gebruik en verhuurd zijn aan derden, een afslag toegepast van 40% van de leegwaarde vrij van huur en gebruik.
3. De gedragslijn die veelvuldig door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) wordt toegepast en ook geaccepteerd werd bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen. Tevens is het 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 toepast van 40% op de marktgrondwaarde in verband met de bebouwing van de grond ('bekijfde grond').

4. Ook indien sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging werd in het verleden door de gemeente Amsterdam een depreciatie toegepast van 40% hetgeen gedurende langere tijd een bestendige gedragslijn was
5. Als laatste voorbeelden van depreciatie noemen deskundigen: de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond ontvangen aan het einde tijdvak van de erfverpachter Gemeente Amsterdam ingeval van vigerende erfpachtrechten conform Algemene Voorwaarden 2000; die erfpachters ontvangen een aanbieding van de gemeente Amsterdam waarbij de berekende grondwaarde, berekend o.g.v. een grondquote als aandeel in de marktwaarde leeg en vrij van huur, depreciëert met 40%
6. de 10% onderhandelingsmarge (+ of -/- op de marktgrondwaarde) die erfpachter Gemeente Amsterdam hanteert bij nieuwe uitgiften erfpacht
7. de totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak, waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.
8. Het recente arrest van het Gerechtshof Amsterdam d.d. 11 september 2012 beter bekend als procedure " Honnebier"

Deskundigen conformeren zich aan de voornoemde theoretische benadering waarbij een depreciatie wordt toegepast van 40%, aangezien dit een bestendige gedragslijn is en geen andere benaderingswijzen bekend zijn die ook maatschappelijk geaccepteerd zijn.

1.8 Berekening opslag t.b.v. canon 10 jaar en 25 jaar vast

Op basis van de van toepassing zijnde referentieperiode hebben deskundigen gegevens opgesteld voor het berekenen van een opslag voor het berekenen van de canon voor 10 jaar vast en 25 jaar vast. Deskundigen verwijzen naar bijlage 7 waarin de berekening van de opslagpercentages zijn weergegeven. Deskundigen hebben voor deze berekening gebruik gemaakt van de cijfermatige reeks inflatiecijfers (zie bijlage 6) van de afgelopen 10 jaar c.q. 25 jaar.