TAXATIERAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Bouwblok KM2

Object:

Guido Gezellestraat [redacted]

Taxateurs/deskundigen:

[redacted]

Taxatiedatum:
23 oktober 2010

Herzieningsperiode:
1 mei 2010 - 1 mei 2011

Opdrachtgevers:
Gemeente Amsterdam
en
[redacted]

ESSENTIALIA

Bouwblok	:	KM 2
Dossiernummer	:	E-2167/2
Adres	:	Guido Gezellestraat [redacted]
Postcode	:	1077 WN
Plaats	:	Amsterdam
Ligging/wijk	:	Stadion- en Beethovenbuurt van stadsdeel Amsterdam Zuid
Kadastrale aanduiding	:	Amsterdam AB, 986 groot 1 are en 75 centiare (175 m^2)
Opdrachtgevers	:	[redacted] (erfpachter)
		en
		Gemeente Amsterdam (erfverpachter)
Huidige Canon	:	€ 165,62 per jaar
Eerste tijdvak	:	1 mei 1937 - 30 april 2012 (75 jaar)
Algemene bepalingen	:	Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937
Tweede tijdvak	:	1 mei 2012 tot en met 30 april 2062 (50 jaar)
Algemene bepalingen	:	Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
Getaxeerde grondwaarde	:	€ 148.500,--
Canon index	:	€ 4.781,70
Canon 10 jaar vast	:	€ 5.227,20
Canon 25 jaar vast	:	€ 5.553,90
Taxatiedatum	:	23 oktober 2010
Herzieningsperiode	:	1 mei 2010 tot 1 mei 2011

[redacted]

INHOUDSOPGAVE

1.	BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN	4
2.	BOUWBLOK- EN PERCEELOMSCHRIJVING	4
3.	GEBRUIKSSITUATIE	4
4.	PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATREHTELIJKE ASPECTEN	5
	4.1 Publiekrechtelijke bestemming	5
	4.2 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen	5
	4.3 Het erfpachtrecht	5
	4.4 Algemene Bepalingen	5
	4.5 Herzieningsperiode	6
5.	OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE	6
6.	KENNISGEVING	6
7.	PLAATSELIJKE OPNAME	6
8.	OBJECTVERGELIJKING	6
9.	GETAXEERDE GRONDWAARDE	7
10.	BEREKENING CANON	7
11.	HOOR EN WEDERHOOR	7
12.	GERAADPLEEGDE BRONNEN	7
13.	UITSLUITING	7
14.	ONDERTEKENING	8
15.	BIJLAGEN	8

[redacted]

1. BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen (hierna te noemen: 'deskundigen'), te weten:

1. de heer [redacted] makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen [redacted] door de rechtbank te Amsterdam; benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Zuid.
2. de heer [redacted] gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen [redacted] door de rechtbank te Amsterdam; benoemd en aangewezen door de meerderheid van de erfpachters van het bouwblok.
3. de heer [redacted] gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen [redacted] door de rechtbank te Amsterdam; benoemd door voornoemde deskundigen conform artikel 27 lid 4 van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937.

Deskundigen zijn recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken geweest c.q. worden niet betrokken bij de onroerende zaak, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een *conflict of interest*. Anders dan het in rekening te brengen taxatiehonorarium vloeien uit deze taxatieopdracht geen financiële voordelen voor deskundigen.

2. BOUWBLOK- EN PERCEELOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:
het voortdurend recht van erfpacht op de grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, in het bouwblok gevormd door de Herman Gorterstraat 1 t/m 17 (oneven nummers), Guido Gezellestraat 1 t/m 5 (oneven nummers) en de Willem Royaardsstraat 2 t/m 18 (even nummers).

Plaatselijk bekend als: **Guido Gezellestraat [redacted] te Amsterdam**

Hierna te noemen: het object.

Volgens informatie verstrekt door het Kadaster staat het object als volgt te boek:

Gemeente	: Amsterdam
Sectie	: AB
Nummer	: 986
Grootte	: 1 are en 75 centiare

Uit deze gegevens blijkt dat het object in eigendom toebehoort aan de heer/mevrouw [redacted].

3. GEBRUIKSSITUATIE

Het object was ten tijde van de opname en inspectie in gebruik bij de erfpachter als woonruimte c.q. woning met garage of garage. Dit is in overeenstemming met de gegevens van ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, het kadaster en het bestemmingsplan.

[redacted]

4. PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

4.1 Publiekrechtelijke bestemming

Het vigerende bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 1996 is op 14 augustus 1996 vastgesteld door de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Amsterdam Zuid. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland hebben het bestemmingsplan op 20 maart 1997 goedgekeurd, de Raad van State op 26 oktober 1999. Recent heeft het Dagelijks Bestuur (DB) een keuzenotitie opgesteld voor een nieuw plan. Het bestemmingsplan is aan vernieuwing toe maar blijft op hoofdzaken gelijk. De Stadion- en Beethovenbuurt is stedenbouwkundig en cultuurhistorisch waardevol en bovendien aangeschreven als beschermd stadsgezicht. Het huidige bestemmingsplan is op zich nog goed bruikbaar als toetsingskader, maar de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat het bestemmingsplan uiterlijk 1 juli 2013 vernieuwd moet zijn. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het beschermen van de stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische waarden van het gebied. (Bron: Gemeente Amsterdam Stadsdeel Zuid)

4.2 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen

Voor zover waarneembaar voor de taxateur en/of na beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de opdrachtgever, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Uitgangspunt is dat deze de waarde niet beïnvloeden. Naar eventueel aanwezige overige zakelijke rechten is geen verder titelonderzoek gedaan.

Behoudens het zakelijk recht van erfpacht zijn er geen beperkingen of aangetekende rechten bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie.

4.3 Het erfpachtrecht

Conform de aangeleverde informatie van OGA zijn bij de akte van uitgifte de navolgende bepalingen opgenomen:

Ingangsdatum	: 1 mei 1937
Expiratiedatum	: 30 april 2012
Huidige canon	: € 137,94 per jaar, te voldoen in halfjaarlijkse termijnen
Eerste tijdvak	: 1 november 1937 – 30 april 2012
Bestemming	: Wonen

4.4 Algemene Bepalingen

Tot 30 april 2012 zijn van toepassing de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937. Deze algemene bepalingen zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 3 maart 1937, No. 51, en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 28 mei 1937 in deel 3037 nummer 33.

Vanaf 1 mei 2012 zijn van toepassing de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000. Deze algemene bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.

[redacted]

4.5 Herzieningsperiode

Artikel 6 lid 5 van de Algemene Bepalingen 1937 stelt dat de jaarlijkse canon, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van het eerste tijdvak van 75 jaar. In het onderhavige geval de periode 1 mei 2010 tot 1 mei 2011.

5. OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform artikel 6 lid 6 van de Algemene Bepalingen 1937 is aan deskundigen opdracht verleend om voor het nieuwe tijdvak de herziene jaarlijkse pachtsom vast te stellen voor het onderhavige erfpachtrecht.

Voor het bepalen van de nieuwe jaarlijkse erfpachtcanon nemen deskundigen in aanmerking dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 worden geconverteerd naar die van 2000. Bij deze Algemene Bepalingen wordt een keuze geboden tussen een jaarlijks geïndexeerde aanvangscanon, een vaste canon voor 10 jaar en een vaste canon voor 25 jaar.

6. KENNISGEVING

De erfpachter is, door ondergetekende [redacted] middels brief van 31 mei 2010 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij eveneens verschillende mogelijkheden tot bezichtiging en opname zijn aangekondigd. Daarnaast is de mogelijkheid tot het maken van gerichte afspraken geboden.

7. PLAATSELIJKE OPNAME

De objecten in bouwblok KM2, zoals omschreven in dit rapport, zijn op meerdere dagen in juli 2010 opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving, de buitenzijde en daar waar mogelijk de binnenzijde.

Erfpachter of diens vertegenwoordiger was tijdens de opname **wel** aanwezig.

Ten behoeve van de taxatie, behoudens uitzonderingsgevallen (de zogenaamde "*desktop valuations*"), wordt door deskundigen in de regel een bezichtiging of verkennende visuele inspectie uitgevoerd. Deze bezichtigingen worden uitgevoerd op een wijze die de deskundigen geschikt en correct achten voor de specifieke omstandigheden van het specifieke geval. De deskundigen hebben geen structureel bouwkundig onderzoek uitgevoerd, noch hebben deskundigen die gedeelten onderzocht die afgedekt, onzichtbaar of niet toegankelijk waren.

8. OBJECTVERGELIJKING

Ter vergelijking zijn onderstaande transacties in of nabij de herzieningsperiode als referentie gebruikt. Dit betreffen representatieve transacties van woonhuizen op erfpachtpercelen in het getaxeerde bouwblok. Vergelijkingen met transacties van woonhuizen op eigen grond zijn niet voor handen.

Perceel		Koopsom	Datum	Bijzonderheden
1.	Guido Gezellestraat [redacted]	€ 1.450.000,--	24-08-2010	Inclusief garage
2.	Willem Royaardsstraat [redacted]	€ 1.292.500,--	28-04-2010	

Een uitvoeriger beschrijving van deze referenties is als bijlage opgenomen.

[redacted]

9. GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op **€ 148.500,--**. Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is als bijlage opgenomen.

10. BEREKENING CANON

De aanvangscanon wordt door deskundigen per 1 mei 2012 vastgesteld op:

1. Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 200) : **€ 4.781,70**
2. Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000) : **€ 5.227,20**
3. Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000) : **€ 5.553,90**

Een uitgebreide berekening van deze bedragen is als bijlage opgenomen.

11. HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 23 oktober 2010 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden binnen drie weken bij het secretariaat te melden.
Erfpachter heeft zich laten vertegenwoordigen door Corten en De Geer advocaten en verklaart zich niet akkoord met het onderhavige taxatierapport en getaxeerde waarden. De brief van het advocatenkantoor en het antwoord van de commissie is als bijlage opgenomen.
Van de erfverpachter mocht de commissie geen reactie ontvangen.

12. GERAADPLEEGDE BRONNEN

Deze taxatie is mede geschied op basis van de volgende informatie uit diverse bronnen:

- Kadastrale gegevens verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- Diverse gemeentelijke instanties;
- Mondelinge en of schriftelijke informatie van opdrachtgevers (bouwtekeningen, blauwdrukken, WOZ taxatieverslag, etc.);
- Databestanden Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen NVM;
- Reed Business taxatieboekjes Kosteninformatie Bouw en Infra, (Her)bouwkosten woningen 2009;
- Diverse vakliteratuur;
- Eigen research.

De taxateurs selecteren deze bronnen naar beste eer en geweten. Zij gaan er vanuit dat de gegevens die in de taxatie gebruikt zijn volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever danwel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

13. UITSLUITING

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgevers en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is verleend. De taxateurs zullen zonder de schriftelijke toestemming van de opdrachtgevers dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen. Noch het gehele rapport, noch een deel daarvan, dan wel een verwijzing daartoe, mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming over vorm en context van een dergelijke publicatie.

[redacted]

14. ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 9 december 2010.

[redacted]

15. BIJLAGEN

De volgende bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

1. Algemene uitgangspunten bij taxatie
2. Definities en waardebegrippen
3. Algemene informatie erfpacht
4. Toelichting op de waardering
5. Canonberekening
6. Transacties Amsterdam 1984 t/m 2009
7. CBS inflatiecijfers 1985 t/m 2009
8. Gemiddeld effectief rendement op staatsobligaties 1985 t/m 2009
9. Publicatie "de waarde van het erfpachtrecht in het Amsterdamse stelsel"
10. Overzicht canonpercentages ASRE
11. Correspondentie met [redacted]

BIJLAGE 1

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BIJ TAXATIE

Inleiding

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen, enz. Slechts een deel van 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 nadere toelichting aan de opdrachtgevers.

Algemeen

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door deskundigen, rekening houdend met onder meer ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Nadrukkelijk is 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 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 ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel 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 (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, 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, tenzij anders vermeld.
8. Tenzij anders vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen en 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 mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende 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. Tenzij anders vermeld, is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één 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 één 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 doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld) van het door de deskundigen opgestelde rapport of akte.

Beperking Aansprakelijkheid

1. Behoudens gevallen van opzet of grove schuld aan de zijde van de deskundigen, zijn de deskundigen niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.
2. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdrachten gegeven aan de deskundigen, zal de totale aansprakelijkheid van de deskundigen voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat vanwege de beroepsaansprakelijk-heidsverzekeraar(s) van de deskundigen.
3. De deskundigen zijn in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. De deskundigen zijn tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waardeoordeel verzwijgt.
4. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplicht.

Tenslotte

1. De deskundigen hebben bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht 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 publicaties, circulaties of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
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 fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming.

BIJLAGE 2

DEFINITIES EN WAARDEBEGRIPPEN

Bestemming (privaatrechtelijk)
De bestemming bepaalt hoe de grond en 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.

Genormeerde marktwaarde
De genormeerde 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 gepaste 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 kramerijen, luxe technische apparatuur etc.;

In de genormeerde 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 genormeerde 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.

Genormeerde actuele opstalwaarde
De genormeerde opstalwaarde is het geschatte bedrag waarvoor de opstal, deel uitmakende van het getaxeerde object, volgens de deskundigen op de taxatiedatum zou kunnen herbouwd, rekening houdende met een depreciatie vanwege ouderdom van de opstal waarbij geen rekening is gehouden met achterstallig onderhoud, ernstige bouwkundige gebreken en luxe verfraaiingen. De berekende genormeerde actuele opstalwaarde is inclusief BTW.

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.

Grondquote
Het aandeel in de marktwaarde vrij van huur en gebruik van een vastgoedobject, met dezelfde bouwmassa en functie, dat toegekend wordt aan de grond.

BIJLAGE 3

ALGEMENE INFORMATIE ERFPACHT

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 dit besluit was de grote bevolkingsgroei en de daarmee gepaard gaande stadsuitbreiding. 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 bouw*plicht* gekoppeld in plaats van een bouw*recht.*

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. Artikel 5: 89 BW 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 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 hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

Erfpacht en zakelijke genotsrechten

Onder de zakelijke genotsrechten wordt verstaan het recht van eigendom, het burenrecht, de mandeligheid, het recht van erfdienstbaarheid, het recht van erfpacht, het recht van opstal en het recht van appartement. Het zijn alle in beginsel zelfstandig overdraagbare rechten op onroerende zaken. Voor de zakelijke genotsrechten ontbreekt een speciale regeling in de wet betreffende de contractuele (obligatoire) verwachtingen van degene die het recht van erfpacht of recht van opstal uitgeeft of moet uitgeven. Alleen de inhoud van het daarna te vestigen zakelijk genotsrecht wordt in de wettelijke regeling behandeld. In beginsel is er dus sprake van een grote contractvrijheid, met slechts een enkele dwingend rechtelijke maatregel.

Verschil eigendom en zakelijk genotrecht

Verschillende kenmerken tussen de eigenaar van een vol eigendom en de zakelijke gebruiksgerechtigde:

Omschrijving		Vol eigenaar	Zakelijk genotsrecht
1.	Eigendom	Ongelimiteerd	Beperkt
2.	Betalingsverplichting	Geen	Periodiek
3.	Vermogenswinst	Volledig	Gedeeltelijk
4.	Gebruiksbeperking	Meestal niet	Meestal wel
5.	Verhandelbaarheid	Goed	In beginsel wel
6.	Financierbaarheid	Goed	In beginsel wel
7.	Tijdelijkheid	Niet	Wel
8.	Rechtsbescherming	Volledig	Beperkt

Op grond van de voorgaande vergelijkingen blijkt dat het zakelijk genotsrecht het beste vergeleken kan worden met eigendom.

Vanuit de taxatieleer wordt de canon gezien als een rendement op de waarde van de grond, terwijl vanuit het gezichtspunt van de grondeigenaren de canon wordt gezien als een financieringsvorm. Hoe dan ook, bij de keuze van de rentevoet wordt uitgegaan van een rentetype 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 tienjaarlijkse aanpassing de kapitaalmarktrente van tien jaar wordt gebruikt en bij vijfentwintigjaarlijkse 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

In bijlage 5 is een berekeningsoverzicht weergegeven van de waardebepaling.
In de bovenste kolom worden de onderdelen aangegeven die voor de waardebepaling van belang zijn met daarachter de bedragen van de uiteindelijke taxatiewaarden c.q. de parameters waarmee gerekend wordt.

De volgende onderdelen zullen wij hierna verder toelichten:
- genormeerde marktwaarde eigen grond (1.1)
- genormeerde opstalwaarde (1.2)
- residuele grondwaarde (1.3)
- grondquote (o.g.v. de genormeerde marktwaarde en genormeerde opstalwaarde) (1.4)
- bewoonde waarde/waarde eigen gebruik/depreciatie 40% (1.5)
- gemiddelde waardestijging periode 1985 t/m 2009 (1.6)
- effectief rendement 10 jarige staatsleningen periode 1985 t/m 2009 (1.7)
- gemiddelde inflatie periode 1985 t/m 2009 (1.8)
- berekening korting in verband met erfpacht t.o.v. eigen grond (1.9)
- berekening opslag jaarlijkse canon, 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon (1.10)

1.1 Genormeerde marktwaarde eigen grond (t.o.v. erfpacht)

De genormeerde marktwaarde eigen grond is door deskundigen als volgt tot stand gekomen:
- uitgangspunt is 'eigen grond' (1.1.1)
- genormeerde marktwaarde (1.1.2)

1.1.1 Eigen grond

De door deskundigen getaxeerde genormeerde marktwaarde is berekend op grond van de situatie dat sprake is van eigen grond. De vergelijkbare recente transacties in dit gebied worden door deskundigen eveneens beoordeeld als ware sprake van eigen grond. Voor wat betreft de ondergrond in die vergelijkbare transacties is echter sprake van erfpachtgrond en dient de erfpachter, in tegenstelling tot transacties met opstallen gebouwd op eigen grond, een erfpachtcanon te betalen. Dit verschil is volgens deskundigen verwaarloosbaar.

Deskundigen zijn van mening dat de gerealiseerde transactieprijzen van de vergelijkingen niet afwijken van een volle eigendomssituatie. Het is de ervaring van deskundigen dat kandidaat-kopers een erfpachtlast (canon) verwaarlozen en deze extra (erfpacht)lasten van een canon(verhoging) niet als waardeverminderende factor meenemen in een bieding.
De deskundigen verwijzen volledigheidshalve naar een publicatie waarin is komen vast te staan dat een vergelijking van verkoopprijzen van objecten op eigen grond met soortgelijke (identieke) objecten op erfpachtgrond niet mogelijk is in Amsterdam, vanwege het begrip schaarste. Tevens merken deskundigen op dat in voornoemde publicatie geen noemenswaardig aanwijsbaar prijsverschil is aan te geven tussen:
- verkochte objecten waarbij sprake was van een reeds herziene (hogere) canon
  en
- verkochte objecten met een nog enige tijd lopende vaste lage canon.

Voornoemde publicatie is te vinden in de masterproof/studie (jaargang 2002-2004) van ir. Iris van Veen genaamd: "De waarde van het erfpachtrecht in het Amsterdamse stelsel". Deskundigen verwijzen naar blad 43 (bijlage 9) alwaar het volgende wordt geanalyseerd:
"Zo zal een koper bij het verwerven van een opstal met achterstallig onderhoud bij zijn aanbod altijd rekening houden met dit achterstallig onderhoud. Hij zal eerst de waarde bepalen als ware de opstal in goede staat, en vervolgens de kosten voor achterstallig onderhoud hierop in mindering brengen. Op een vergelijkbare manier dient er ook gecorrigeerd te worden voor erfpacht (canonbetalingen). Nu blijkt echter niet dat bij de analyse (voldoende) rekening wordt gehouden met de duur van het nog resterende tijdvak, de hoogte van de canon en de eventuele aanpassing tot het einde van het resterende tijdvak. In de transactieprijzen op de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren speelde de genoemde elementen overigens nauwelijks een rol. Tussen woningen op erfpacht waarbij sprake was van een reeds herziene canon of juist van een nog enige tijd lopende vaste lage canon was geen tot weinig prijsverschil te meten. Hoewel men kan beargumenteren dat dit kwam door de scheve verhouding tussen vraag en aanbod, laten individuele ervaringen zien dat ook de kennis en de (financiële) consequenties van erfpacht bij koper en verkoper een rol spelen".

1.1.2 Genormeerde marktwaarde
Zie tevens bijlage 2: definities en waardebegrippen.

Door deskundigen is gebruik gemaakt van 2 referentieverkopen van bestaande woonhuizen die als vergelijk dienen voor het bepalen van een gemiddelde genormeerde marktwaarde per m^2 woonoppervlak (NEN 2580) van het repeterende bouwtype "*tussenwoningen (zonder garage)*".

Referentieobject 1
Willem Royaardsstraat

Type	Tussenwoning zonder garage	
Perceeloppervlak	191 m^2	
Datum verkoop	28 april 2010	
Koopsom	€ 1.292.500,--	
Woonoppervlak	290 m^2	(volgens NEN 2580)
M2 prijs	€ 4.466,--	
Correctie voor marktdaling	-7,5%	prijsdaling van vorig jaar zet door en minder courante markt i.v.m. mindere ligging tegenover de hoofdentree van een school
Blijft	€ 4.131,--	gemiddelde genormeerde marktwaarde per m^2

Referentieobject 2
Guido Gezellestraat

Type	Tussenwoning met afzonderlijke garage op eigen kavel	
Perceeloppervlak	235 en 19 m^2	
Datum verkoop	24 augustus 2010	
Koopsom	€ 1.450.000,--	
Correctie garage	-€ 50.000,--	
Koopsom	€ 1.400.000,--	
Woonoppervlak	293 m^2	(volgens NEN 2580)
M2 prijs	€ 4.778,--	
Correctie voor marktdaling	-5,5%	prijsdaling van vorig jaar zet door, echter mindere prijsdaling in vergelijking met object 1 i.v.m. betere ligging van object
Blijft	€ 4.515,--	gemiddelde genormeerde marktwaarde per m^2

Voornoemde gemiddelde genormeerde marktwaarde per m^2 is voor deskundigen een leidraad om te komen tot een waardering van de:

- gelijksoortige tussenwoningen gelegen aan de Willem Royaardsstraat ;
- gelijksoortige tussenwoningen gelegen aan de Herman Gorterstraat;
- andere gelijksoortige (qua bouwstijl) type objecten zoals de hoekwoningen.

Vervolgens hebben deskundigen rekening gehouden met de onderlinge verschillen binnen bouwblok KM-2 ter zake van: (hoek)ligging, oppervlakte van de kavel, aanwezigheid van garage op eigen erf en de m2-woonoppervlakte (NEN 2580) van de opstal. Zeer geringe verschillen in kavelgrootte (kleiner dan 5 m2) zijn door deskundigen niet verwerkt in de waardering.
Deskundigen merken op dat de voornoemde verschillen in de uiteindelijke waardebepaling van de objecten mede tot stand zijn gekomen op basis van een intuïtief inzicht.

NEN 2580-metingen:
Aan de hand van de door erfpachters aangeleverde bouwtekeningen en blauwdrukken zijn de NEN-2580 metingen (woonoppervlak) tot stand gekomen van:

- Herman Gorterstraat [redacted]
- Guido Gezellestraat [redacted]
- Willem Royaardsstraat [redacted]

<u>Guido Gezellestraat [redacted] (woonoppervlak 280 m2) € 1.250.000,=</u>

- Oppervlakte van de kavel: 175 m2
- Tussenwoning zonder garage
- Genormeerde marktwaarde M2- prijs € 4.464,=

Aan de hand van voornoemde m2- prijs van het vergelijkingsobject 2 werd voor de tussenwoning gelegen aan de **Guido Gezellestraat** [redacted] de genormeerde marktwaarde berekend. Vanwege de mindere ligging van de tuin, de kleinere kavel en het minder woonoppervlak werd de genormeerde marktwaarde per m2 woonoppervlak op een lager niveau vastgesteld. Door deskundigen is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, waarbij ook de intuïtie van deskundigen een afrondende rol heeft gespeeld.

<u>Garage Guido Gezellestraat 17 m2 € 50.000,=</u>
Deskundigen hebben onderzocht in hoeverre marktgegevens voorhanden zijn m.b.t. de aparte garages gelegen op een aparte kavel. In de directe omgeving zijn geen recente transactie bekend. Voor een juiste marktwaardebepaling zijn deskundigen uitgegaan van extrapolatie van markttransacties buiten dit gebied. Zodoende werd aansluiting gezocht bij de aangrenzende wijk "Buitenveldert". Op locatie Imstenrade [redacted] te Amsterdam is deskundigen een transactie (1^e kwartaal 2010) bekend van een garage gelegen in een blok van meerdere aan elkaar gebouwde garages.
De verkooptransactie bedroeg € 45.000,= met een oppervlakte (NEN-2580) van 17 m2. Deskundigen zijn van mening dat de waardering van de aparte garage in bouwblok KM-02 op een hoger marktniveau ligt en zijn uitgegaan van een hoger genormeerde marktwaarde ad € 50.000,=, waarbij tevens meegewogen is dat deze garage minder goed bruikbaar is (vanwege de smalle bouwstijl) voor het optimaal stallen van een auto. Door deskundigen is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, waarbij ook de intuïtie van deskundigen een afrondende rol heeft gespeeld.

1.2 Genormeerde opstalwaarde

Zie tevens bijlage 2 definities en waardebegrippen.
Voor het bepalen van de genormeerde opstalwaarde is door deskundigen de herbouwprijs (incl. BTW) berekend van de getaxeerde opstallen. Een dergelijke berekende herbouwprijs betreft de herbouwwaarde voor een nieuw gebouwde gelijksoortige opstal (geheel nieuwbouw). De getaxeerde objecten binnen bouwblok KM-2 worden door deskundigen gekwalificeerd als "bestaande bouw". Vast is komen te staan dat de getaxeerde opstallen ca. 75 jaar geleden gebouwd zijn en zodoende is een depreciatie voor de opgetreden veroudering van toepassing, de zogenaamde "aftrek oud voor nieuw".

Deskundigen stellen vast dat de gemiddelde kwaliteit van de getaxeerde opstallen in de genormeerde marktwaarde niet voldoet aan de kwalificatie "nieuwbouw". Daarbij kunnen als kwaliteitsverschillen tussen "nieuwbouw" en "bestaande bouw" genoemd worden:

- funderingen: nieuwe funderingen van beton t.o.v. houten paalfunderingen met betonnen opzetters;
- isolatie: nieuwbouweisen zijn veel hoger voor wat betreft isolatie van het gehele casco;
- groot onderhoud: nieuwbouw behoeft de eerstkomende 10 jaar geen groot onderhoud.

Vervolgens is het onmogelijk gebleken om het zogenaamde toerekeningsvraagstuk op te lossen. Daarbij wordt gedoeld op de wijze waarop een aandeel in depreciatie kan worden berekend voor ieder afzonderlijk voornoemd verschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Deskundigen zullen over moeten gaan tot het vaststellen van een depreciatie op basis van de ervaring en intuïtie.

Gezien de aangetroffen bouwkundige kwaliteit van de opstallen zijn deskundigen uitgegaan van een depreciatie van 15% van de berekende herbouwprijs als zijnde een aanname voor de bepaling van "aftrek oud voor nieuw" t.b.v. het bepalen van de genormeerde opstalwaarde.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de getaxeerde herbouwwaarde t.b.v. de verschillende type waarbij verwezen wordt naar de uitgave van "Read Busines Herbouwkosten woningen 2009" pagina 23 "historische woongebouwen". De herbouwprijs per m2 NVO (vergelijkbaar met woonoppervlak NEN 2580) komt neer op € 2.845,= per m2 (inclusief btw).

Voornoemde € 2.845,= per m2 is als leidraad gehanteerd t.b.v. het bepalen van de herbouwwaarde van de tussenwoningen gelegen aan de Herman Gorterstraat [redacted].
Vervolgens is voornoemde herbouw m2 prijs ad € 2.845,= aangepast met -/- € 100,= naar € 2.745,= t.b.v. de tussenwoningen gelegen aan de W. Royaardsstraat [redacted] aangezien aldaar de vliering c.q. zolderruimte in de kapverdieping niet bereikbaar is terwijl dat voor de tussenwoningen in de Herman Gorterstraat [redacted] wel het geval is. Vanwege afrondingsverschillen kunnen kleine afwijkingen ontstaan.

Aldus ontstaat het volgende overzicht van de herbouwprijzen:

Adres van het woonhuis	Totale herbouwprijs 2009/2010	Gemiddelde m2 herbouwprijs NEN-2580
Herman Gorterstraat [redacted]	€ 830.000	€ 2.833
Willem Royaardsstraat [redacted]	€ 792.500	€ 2.733
Herman Gorterstraat [redacted] met vrijstaande garage	€ 952.500	€ 2.913
W. Royaardsstraat [redacted] met vrijstaande garage	€ 920.000	€ 2.831
W. Royaardsstraat [redacted] met inpandige garage	€ 900.000	€ 2.769
Guido Gezellestraat [redacted] (excl. vrijstaande garage)	€ 810.000	€ 2.893
Guido Gezellestraat [redacted] (excl. vrijstaande garage)	€ 880.000	€ 2.983
Herman Gorterstraat [redacted] (tussenwoning)	€ 950.000	€ 3.393
Garages W. Royaardsstraat en Guido Gezellestraat gekoppelde garages	€ 26.000	€ 1.360

Van voornoemde herbouwprijzen per m2 werd door deskundigen 85% als genormeerde opstalwaarde berekend.

1.3 Residuele grondwaarde (zie ook definities: grondquote)

De geschatte grondwaarde is het geschatte bedrag van de ondergrond van de gehele kavel en betreft het verschil tussen de genormeerde marktwaarde en de genormeerde actuele opstalwaarde, waarbij rekening is gehouden met de bestemming die op die ondergrond is gerealiseerd. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven.

1.4 Grondquote

De deskundigen hebben vastgesteld dat taxateurs/makelaars, die betrokken waren bij eerdere soortgelijke bouwbloksgewijze canonaanpassingen (in geval van einde tijdvak) in Amsterdam, een specifieke waardering van de grondwaarde toepasten. Die waardering resulteerde in een zodanige berekening dat daardoor een bestendige gedragslijn in de grondquote ontstond alsmede een maatschappelijk acceptatiegraad werd bereikt.

Daarnaast ontstond een verantwoorde woonlast en werd de grondwaarde getaxeerd en dit resulteerde in een grondquote variërend van ca. 20 % tot ca. 25 % van de bewoonde waarde (zijnde 60 % van een "afgezwakte marktwaarde leeg en vrij van huur"). De afgezwakte marktwaarde was ingegeven teneinde de "waan van de dag" (lees: de aanzienlijke waardestijgingen) uit de waardering te elimineren. Sindskort wordt, vanwege recent bekend gemaakte jurisprudentie, de eis gesteld aan de taxateurs dat in het op te stellen taxatierapport stap voor stap een uitleg wordt gegeven op welke wijze de uiteindelijk getaxeerde marktwaarde heeft plaatsgevonden en op welke wijze de grondquote als afgeleide van die "marktwaarde" is berekend.

De grondquote wordt als volgt berekend.
De genormeerde marktwaarde wordt verminderd met de genormeerde opstalwaarde, waarna een grondwaarde wordt gevonden. Die grondwaarde vormt vervolgens een aandeel in de genormeerde marktwaarde en dat aandeel wordt weergegeven in een percentage van de genormeerde marktwaarde. Die vastgestelde grondquote is de basis om uiteindelijk de grondwaarde te kunnen berekenen t.b.v. het berekenen van de nieuwe canonvergoeding.

1.5 Bewoonde waarde woningen 60% / forfaitaire correctie c.q. depreciatie 40%

De deskundigen hebben vastgesteld dat sprake is van een bebouwde kavel welke bebouwd is met de huidige opstallen. Tevens hebben deskundigen vastgesteld dat de bebouwde kavel in (eigen) gebruik is en dat de opstallen voortdurend in gebruik zijn als woning c.q. in sommige gevallen inclusief een aangebouwde garage voor het stallen van een voertuig c.q. berging op diezelfde kavel. Deskundigen zijn geen marktgegevens bekend waarbij de ondergrond t.b.v. bebouwde kavels apart en los van de opstallen worden verhandeld. Aangezien de grond voortdurend in gebruik is, niet bouwrijp wordt aangeleverd en niet beschikbaar is als bouwgrond voor een nieuwbouw, zal een depreciatie dienen plaats te vinden. De volgende onderdelen zijn door deskundigen als onderdeel benoemd van een depreciatie:

1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en de bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning (zogenaamde "beklijfde grond");
1.5.3 De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;
1.5.4 Conform de algemene bepalingen 1937 kunnen vier jaar voor einde tijdvak de algemene bepalingen eenzijdig aangepast worden door nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud;
1.5.5 De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;
1.5.6 Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;
1.5.7 Maatschappelijke acceptatie van de immateriële waardevermindering van een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;
1.5.8 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast;
1.5.9 Het gelijkheidsbeginsel;
1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: op welke wijze de depreciatie toepassen ?

Ad 1.5.1 - Er wordt geen bouwrijpe grond aangeleverd

Deskundigen stellen vast dat het getaxeerde object bestaat uit enerzijds opstallen en anderzijds stuk grond. De grond werd in een voorgaande periode bebouwd met de opstallen welke opstallen betiteld kunnen worden als "bestaande bouw" en daardoor is de grond onverbrekelijk verbonden met de bestaande opstallen. Deskundigen stellen vast dat sprake is van een permanente bebouwing. De aard en toestand van deze permanente bebouwing bepaald in grote mate de gebruiksmogelijkheden van de grond en opstallen samen, alsmede de gebruiksmogelijkheden van de grond t.b.v. het getaxeerde object in vergelijking met de grond in onbebouwde staat c.q. bouwrijpe grond. Wanneer het tijdstip tussen de stichting van de opstallen en het tijdstip van de taxatie van lange duur is, zal de bebouwing verouderd zijn hetgeen veroorzaakt wordt zowel door veroudering van de materialen als door de veroudering van de bouwstructuur. Deze grondsituatie wordt door deskundigen benoemd als "beklijfde grondwaarde".

Ad 1.5.2 - Grond voortdurend in gebruik en bestaande bebouwing
Deskundigen stellen vast dat sprake is van een voortdurend gebruik (bewoonde staat) van grond en opstallen. Dit houdt in dat het geheel (grond met opstallen) in gebruik is bij de erfpachter en dit gebruik zal invloed hebben op het bepalen van de juiste grondquote, welke grondquote wordt getaxeerd op basis van de genormeerde marktwaarde leeg en vrij van huur.

Ad 1.5.3 t/m 1.5.9 - Samenvatting toerekening depreciatie 40%
De overige genoemde aspecten t.b.v. depreciatie (1.5.3 t/m 1.5.9) stellen de deskundigen vast dat alle voornoemde aspecten een negatief effect hebben op de waarde van het geheel en dus ook op de grondwaarde en opstalwaarde. Vervolgens is het onmogelijk gebleken om het zogenaamde toerekeningsvraagstuk op te lossen waarbij gedoeld wordt op de wijze waarop een aandeel kan worden berekend voor ieder afzonderlijk voornoemd aspecten t.b.v. depreciatie.

Deskundigen stellen vast dat geen marktgegevens bekend zijn waarbij voornoemde "beklijfde eigendommen" gesplitst en los van de bestaande opstallen verkocht worden. Vervolgens zullen de deskundigen gebruik moeten maken van een theoretische aanname waarmee uiteindelijk de waarde van de grond (grondquote) ten behoeve van een berekening canonvergoeding wordt aangepast.

Ad 1.5.10 - Toerekeningsvraagstuk: aanname depreciatie 40%
De depreciatie voor woningen op erfpachtgrond kan volgens deskundigen gevonden worden door aansluiting te zoeken bij:
A- vergelijking van onroerende woonhuizen die verhuurd zijn (en dus bebouwd en in gebruik zijn);
B- vergelijking met waarderingen t.b.v. fiscale wetgevingen;
C- gedragslijn die veelvuldig door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) wordt toegepast en ook geaccepteerd werd door de gemeente Amsterdam bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen.

Ad A
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 de ca. 60% van de leegwaarde en dit wordt ook wel de "verhuurde waarde" genoemd.

Ad B
Daarnaast is het deskundigen bekend dat in fiscale wetgevingen (o.a. Inkomstenbelasting box III-heffing), t.b.v. onroerende zaken die als woning in gebruik en verhuurd zijn aan derden, een afslag wordt toegepast van 40% van de leegwaarde vrij van huur en gebruik.

Dergelijke onroerende zaken worden in fiscale zin voor de zogenaamde box-III heffing (Inkomstenbelasting) getaxeerd middels een fictieve berekening van 60% van de leegwaarde voor dat desbetreffende kalenderjaar.

Ad C
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 i.v.m. de bebouwing van de grond ("beklijfde grond").

Vervolgens is het deskundigen bekend, indien sprake is van een geringe grondwaardestijging in geval van bestemmingswijziging, dat de erfpachter gemeente Amsterdam een depreciatie toepast van 40%.

Als laatste voorbeelden van depreciatie willen deskundigen noemen:

- de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond ontvangen aan het einde tijdvak van de erfverpachter Gemeente Amsterdam in geval van vigerende erfpachtrechten conform Algemene Bepalingen 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, deprecieert met 40%;
- de 10% onderhandelingsmarge (+ of -/- op de marktgrondwaarde) die erfpachter Gemeente Amsterdam hanteert bij nieuwe uitgiften erfpacht;
- 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.

Slotconclusie deskundigen m.b.t. depreciatie

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

Deskundigen stellen vervolgens vast dat t.b.v. aparte percelen erfpachtgrond waarop een garage is gebouwd een lagere depreciatie dient te worden toegepast. Deze garages kunnen vrij van huur opgeleverd worden en apart van de woonfunctie verkocht worden. Aangezien de garage een additionele niet-woning functie heeft en los van de woonfunctie kan fungeren zijn een aantal aspecten t.b.v. een voorgaande depreciatie (40%) niet van toepassing zoals:

- het voortdurend gebruik (als woning);
- bewoond opleveren.

Deskundigen stellen vervolgens naar intuïtief inzicht een depreciatie vast van 20% (1/2 deel van de depreciatie t.b.v. de woonfunctie).

1.6 en 1.7. - Gemiddelde waardestijging periode 1985 t/m 2009
- Effectief rendement 10 jarige staatsleningen periode 1985 t/m 2009

Deze twee onderwerpen vatten deskundigen samen. De nieuwe canonvergoeding wordt opgesteld en berekend in een bepaald kalenderjaar c.q. op een bepaalde datum in een kalenderjaar. De nieuwe canonvergoeding geldt vervolgens voor een nieuwe periode van 50 jaar, in welke periode sprake zal kunnen zijn van waardestijgingen en waardedalingen. Deskundigen hebben vastgesteld dat de afgelopen periode van 75 jaar (1e erfpachttermijn AV 1937) gekenmerkt werd door waardestijgingen en waardedalingen.

De huidige systematiek t.b.v. de berekening van de nieuwe aanvangscanon betreft in grote lijnen:

- het bepalen van de marktwaarde leeg en vrij van huur;
- het bepalen van de grondwaarde c.q. grondquote;
- het bepalen van een depreciatie;
- het berekenen van een jaarlijkse vergoeding (rendement) voor het gebruik/afstaan van de grondwaarde, waarbij aansluiting wordt gezocht bij een langdurige kapitaalmarktrente.

Indien in een bepaalde periode de marktwaarde van een object sterk stijgt, zal dit een sterke invloed hebben op de berekening van het aandeel grondwaarde (grondquote).

Indien in een bepaalde periode de kapitaalmarktrente sterk wisselt, zal dit een grote invloed hebben op de berekening van de canonvergoeding.

Voorbeelden en gevolgen van sterke wijzigingen 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.

Voorbeelden en gevolgen van sterke wijzigingen in marktwaarde onroerend goed

Voorbeeld 1

Indien een woonobject in de onroerend goed markt zich in een bepaalde periode in een haussemarkt bevindt, zal de grondwaarde toenemen. Als gevolg daarvan zal, bij een gelijktijdige aanpassing van de canonvergoeding einde tijdvak in die bepaalde periode, de canonvergoeding omhoog schieten.

Voorbeeld 2

Indien een woonobject in de onroerend goed markt zich in een bepaalde periode in een baissemarkt bevindt, zal de grondwaarde afnemen. Als gevolg daarvan zal, bij een gelijktijdige aanpassing van de canonvergoeding einde tijdvak in die bepaalde periode, de canonvergoeding omlaag schieten.

Deskundigen stellen vast dat, gezien voornoemde voorbeelden, 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. Teneinde daarvoor een bestendige gedragslijn te kunnen hanteren, stellen deskundigen vast dat voor beide variabelen, namelijk het vaststellen van de grondwaarde c.q. grondquote enerzijds en het vaststellen van de canonvergoeding anderzijds, een berekening dient te worden gemaakt op basis van een langere achterliggende periode. Op die wijze worden de pieken en dalen, binnen een voor ieder overzichtelijke periode, geëlimineerd. Daarnaast geeft dit ook een rechtszekerheid voor zowel de erfpachter als erfverpachter dat geen sterke canonwisselingen mogelijk zijn in een korte periode.

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening genormeerde marktwaarde

Door deskundigen is een referentieperiode vastgesteld van 25 jaar (1985 – 2009) aangezien in die gekozen periode ook cijfermatige gegevens bekend zijn gemaakt (zogenaamde verificatoire bescheiden) van marktwaardestijging in Amsterdam. In de bijlagen treft u die bescheiden aan.

De getaxeerde genormeerde marktwaarde wordt vervolgens gemiddeld in de afgelopen periode van 25 jaar door een contante waardeberekening te maken met de volgende variabelen:

1. De genormeerde marktwaarde per peildatum taxatie
2. Berekende gemiddelde waardestijging (percentage) afgelopen 25 jaar (1985-2009)
3. Gemiddeld aantal jaren 12,5 (gemiddelde van 25 jaar)

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening gemiddeld effectief rendement staatsleningen

Door deskundigen is eveneens eenzelfde referentieperiode vastgesteld van 25 jaar (1985 – 2009) aangezien in die gekozen periode cijfermatige gegevens bekend zijn gemaakt (zogenaamde verificatoire bescheiden) van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. Door deskundigen is het gemiddelde rendement berekend in die referentieperiode van langlopende staatsleningen (10 jaar) en in de bijlagen treft u die bescheiden aan.

1.8 Gemiddelde inflatie periode 1985 t/m 2009

Het voornoemde gemiddelde rendement staatslening is inclusief inflatie. Aangezien de nieuwe jaarlijkse aanvangscanon, conform de algemene erfpachtvoorwaarden 2000, ieder opvolgend jaar wordt verhoogd met de opgetreden inflatiecijfer (welk inflatiecijfer nog wel verminderd wordt met 1% conform de algemene erfpachtvoorwaarden 2000) hebben deskundigen het gemiddeld effectief rendement staatslening (25 jaar) verminderd met de opgetreden gemiddelde inflatie in diezelfde periode (25 jaar; 1985 – 2009). De cijfermatige gegevens die bekend zijn gemaakt (zogenaamde verificatoire bescheiden) van de ontwikkeling inflatie treft u in de bijlagen die bescheiden aan.

1.9 Berekening depreciatie in verband met erfpacht t.o.v. eigen grond

Het gevonden rendement staatsleningen betreft een rendement op volle eigendom.
Conform de algemene erfpachtvoorwaarden wordt telkenmale na ommekomst van een periode van 50 jaar de erfpachtcanon c.q. grondwaarde aangepast. Ook kan gekozen worden om de canon af te kopen door aan het begin van de 50 jarige periode de getaxeerde grondwaarde te betalen. Om dit verschil te kunnen berekenen, hebben deskundigen het gevonden effectief rendement gedeprecieerd. De depreciatie wordt gevonden door een contante waarde te bereken van een eindwaarde over 50 jaar alsmede over 100 jaar. De eindwaarde is berekend over respectievelijk 50 jaar en 100 jaar door rekening te houden met een inflatiepercentage gelijk aan de berekende inflatie over de afgelopen 25 jaar (zie onderdeel 1.8 hiervoor).

De contante waarde van de eindwaarde over 50 jaar en 100 jaar wordt vervolgens berekend middels het berekende effectief rendement staatsleningen van de afgelopen 25 jaar. Vervolgens worden beide contante waardeberekeningen opgeteld en als aandeel vermindert in het eerder berekende rendement staatsleningen.

1.10 Berekening opslag t.b.v. jaarlijkse canon, 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon

Op basis van de afgelopen periode 2004 t/m begin 2010 zijn deskundigen gegevens bekend afkomstig van de Amsterdam School of Real Estate te (ASRE-kwartaalcijfers) die deskundigen hebben gebruikt voor het berekenen van een opslag t.b.v. het berekenen van de canonvergoedingen (zie bijlage ASRE overzicht).

Het gemiddelde in die periode kwam neer op:

Jaarlijks geïndexeerde canon	3,54%	=	91,47
10 jaar vaste canon	3,87%	=	100,00
25 jaar vaste canon	4,11%	=	106,20

Op basis van deze onderlinge verhoudingen zijn door ons de opslagen berekend.

BIJLAGE 5

CANONBEREKENING GUIDO GEZELLESTRAAT [redacted] TE AMSTERDAM

Algemene uitgangspunten			
Referentieperiode 25 jaar		1985 - 2009	
Taxatie genormeerde waarde incl. grond	€	1.250.000	
Taxatie genormeerde actuele opstalwaarde	€	690.000	-/-
Residuele grondwaarde	€	560.000	(eigen grond)
Grondquote		**44,80%**	
Depreciatie eigen gebruik		60%	
Gemiddelde waardestijging Amsterdam referentieperiode		6,74%	bron: NVM
Gemiddelde inflatie Nederland referentieperiode		2,05%	bron: CBS
Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode		5,74%	bron: CBS/ECB
Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode			
Leegwaarde = gemiddelde waarde afgelopen 25 jaar	€	553.121	
Bewoonde waarde = leegwaarde x 60%	€	331.873	
Grondwaarde = bewoonde waarde x grondquote, afgerond	**€**	**148.500**	
Berekening rentevoet			
Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode		5,74%	
Gemiddelde inflatie Nederland referentieperiode		2,05%	
Stel grondwaarde 2010 per eenheid	€	100,00	
Eindwaarde na 50 jaar	€	275,84	
Contante waarde van de eindwaarde in 2060	€	16,93	
Eindwaarde na 100 jaar	€	760,85	
Contante waarde van de eindwaarde in 2110	€	2,87	
Totaal contante waarde na 50 en 100 jaar	€	19,80	
Berekende nominale rentevoet incl. inflatie		**4,60%**	
Berekening canonvergoeding AB 2000			
Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode		5,74%	
Berekende nominale rentevoet incl. inflatie		4,60%	
Gemiddelde inflatie Nederland referentieperiode		2,05%	
Aanvangscanon minus 1% inflatie conform AB 200		**3,22%**	
Idem canon 10 jaar vast		**3,52%**	
Idem canon 25 jaar vast		**3,74%**	
Canonberekening (grondwaarde x canonpercentage)			
Aanvangscanon	**€**	**4.781,70**	
Canon 10 jaar vast	**€**	**5.227,20**	
Canon 25 jaar vast	**€**	**5.553,90**	

BIJLAGE 6

Titel:	Transacties Amsterdam vanaf 1984
Gekozen gebieden:	Postcodes: 1000AA_1099ZZ
Gekozen perioden:	Jaren: 1984 t/m 2009
Gekozen woningkenmerken:	Transacties, bestaande bouw, koopwoningen, excl. beleggingsobjecten
Rekenmethode:	Standaard NVM-methode

Perioden	Transactieprijs Aantal	Transactieprijs Mediaan	Verschil t.o.v. vorig jaar	Idem in %	Perioden (Nr)	
1984	1095	49916			1	
1985	1239	45101	-4815	-9,65%	2	
1986	1481	46311	1210	2,68%	3	
1987	1519	53445	7134	15,40%	4	
1988	1520	59263	5818	10,89%	5	
1989	1687	63000	3737	6,31%	6	
1990	1585	62181	-819	-1,30%	7	
1991	1499	66706	4525	7,28%	8	
1992	1698	76644	9938	14,90%	9	
1993	1979	81680	5036	6,57%	10	
1994	2355	85714	4034	4,94%	11	
1995	2698	94600	8886	10,37%	12	
1996	2741	106638	12038	12,73%	13	
1997	3040	121462	14824	13,90%	14	
1998	3376	134716	13254	10,91%	15	
1999	3675	172411	37695	27,98%	16	
2000	4245	197205	24794	14,38%	17	
2001	4422	218269	21064	10,68%	18	
2002	4719	218489	220	0,10%	19	
2003	5115	210000	-8489	-3,89%	20	
2004	5946	210000	0	0,00%	21	
2005	6798	212740	2740	1,30%	22	
2006	7473	225000	12260	5,76%	23	
2007	7786	246491	21491	9,55%	24	
2008	6911	260000	13509	5,48%	25	
2009	6062	236910	-23090	-8,88%	26	
Totaal	**92664**	**179034**		**6,74%**	**Totaal**	

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Bron: NVM. Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de NVM is het niet toegestaan deze informatie te publiceren of aan derden te verstrekken in welke vorm dan ook.

BIJLAGE 7

Berekening van de gemiddelde inflatie periode 1985 t/m 2009
(bron: CBS consumentenprijzen)

aantal jaren	jaar	inflatie in %
1.	1985	2,3
2.	1986	0,2
3.	1987	-0,5
4.	1988	0,7
5.	1989	1,1
6.	1990	2,5
7.	1991	3,9
8.	1992	3,7
9.	1993	2,1
10.	1994	2,7
11.	1995	2
12.	1996	2,1
13.	1997	2,2
14.	1998	2
15.	1999	2,2
16.	2000	2,6
17.	2001	4,5
18.	2002	3,4
19.	2003	2,1
20.	2004	1,2
21.	2005	1,7
22.	2006	1,1
23.	2007	1,6
24.	2008	2,5
25.	2009	1,4
gemiddelde inflatie:		**2,05 %**

BIJLAGE 8

Gemiddeld effectief rendement op 9-10 jarige staatsobligaties

Netherlands, Long-term interest rate for convergence purposes, 10 years maturity (ECB)
Bron: CBS en ECB

1985	7,34
1986	6,35
1987	6,39
1988	6,34
1989	7,21
1990	8,94
1991	8,76
1992	8,09
1993	6,36
1994	6,85
1995	6,88
1996	6,15
1997	5,58
1998	4,62
1999	4,63
2000	5,41
2001	4,96
2002	4,89
2003	4,12
2004	4,09
2005	3,37
2006	3,78
2007	4,29
2008	4,23
2009	3,69
1987 - 200	***5,73*** **%**

De waarde van een erfpachtrecht in het Amsterdamse stelsel

in het bijzonder van voortdurende rechten
bij canonherziening einde tijdvak

Auteur: [redacted]
Augustus 2004

Masterproof ter afronding van MRE-opleiding
Jaargang: 2002-2004

Begeleiders:
[redacted] Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam / Bureau Erfpacht
[redacted] Fakton
[redacted] Amsterdam School of Real Estate

5.3.3 Elementen kapitalisatiefactor en W_{vhg}

Zowel de kapitalisatiefactor als W_{vhg} worden bepaald na analyse van transacties in de markt. Transacties zijn per definitie verschillend: zo varieert het geheel van grond en opstal bijv. qua locatie, bestemming (toegestane gebruik), gebruiksvoorschriften en staat van onderhoud. Bij grote afwijkingen zullen objecten niet in de vergelijking worden meegenomen. In alle andere gevallen zal gecorrigeerd worden voor de afwijking.
Zo zal een koper bij het verwerven van een opstal met achterstallig onderhoud bij zijn aanbod altijd rekening houden met dit achterstallig onderhoud. Hij zal eerst de waarde bepalen als ware de opstal in goede staat, en vervolgens de kosten voor achterstallig onderhoud hierop in mindering brengen.
Op een vergelijkbare manier dient er ook gecorrigeerd te worden voor erfpacht (canonbetalingen). Nu blijkt echter niet dat bij de analyse (voldoende) rekening wordt gehouden met de duur van het nog resterende tijdvak, de hoogte van de canon en de eventuele aanpassing tot het einde van het resterende tijdvak.
In de transactieprijzen op de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren speelde de genoemde elementen overigens nauwelijks een rol. Tussen woningen op erfpacht waarbij sprake was van een reeds herziene canon of juist van een nog enige tijd lopende vaste lage canon was geen tot weinig prijsverschil te meten. Hoewel men kan beargumenteren dat dit kwam door de scheve verhouding tussen vraag en aanbod, laten individuele ervaringen zien dat ook de kennis en de (financiële) consequenties van erfpacht bij koper en verkoper een rol spelen.
Een verkeerde analyse leidt tot verkeerde kapitalisatiefactoren en W_{vhg}. Het uitgangspunt bij de taxatie zou 'eigendom' dienen te zijn. Dit is ook in lijn met het geschetste in hoofdstuk 3 (Verband tussen grondwaarde en waarde erfpachtrecht).

Daarnaast geldt dat de deskundigen uitgaan van een "normale" markt en niet de extremen volgen. Correcties naar een normaal niveau gebeuren met "intuïtief inzicht". Hoewel het uitgangspunt verdedigbaar is, maakt de praktische uitvoering dit onderdeel van de methode zwak. Toetsing aan de markt is zo immers niet (altijd) mogelijk.

5.3.4 Element d

De depreciatiefactor bedraagt 0,6. Door de depreciatie wordt de bepaalde grondwaarde (W * gq) verlaagd met 40%, omdat er sprake zou zijn van een 'gebonden situatie'.
De 'gebonden situatie' zou blijken uit twee feiten. Ten eerste is de grond reeds bebouwd en niet meer vrij beschikbaar. Of een perceel "slim" is bebouwd of niet: de huidige erfpachter kan niet meer – zonder hoge kosten – de beste bebouwingsvorm kiezen. Echter, binnen deze methode is dit verdisconteerd in W_{vhg} , nl. de onderhandse verkoopwaarde van het geheel van grond en opstal. Een potentiële koper zal aan een "slimmer" bebouwd perceel een hogere waarde toekennen en bereid zijn een hogere prijs te betalen. Ten tweede is de opstal in gebruik en wordt die niet leeg opgeleverd. Schijnbaar wordt dezelfde redenering gevolgd als bij de

BIJLAGE 10

Canonpercentages ASRE

	index	10 jr	25 jr
02-04	3,49	4,07	4,57
03-04	3,72	4,44	4,86
04-04	3,42	4,17	4,51
01-05	3,10	3,70	4,02
02-05	3,12	3,73	4,02
03-05	2,69	3,15	3,44
04-05	2,56	3,05	3,27
01-06	2,73	3,24	3,41
02-06	3,18	3,57	3,71
03-06	3,58	3,93	4,11
04-06	3,33	3,65	3,77
01-07	3,33	3,66	3,74
02-07	3,61	3,89	3,99
03-07	4,23	4,56	4,65
04-07	4,16	4,29	4,44
01-08	4,16	4,35	4,53
02-08	4,03	4,05	4,40
03-08	4,30	4,67	4,81
04-08	4,26	4,42	4,68
01-09	3,20	3,49	3,54
02-09	3,56	3,66	4,00
03-09	3,83	4,02	4,31
04-09	3,66	3,63	3,97
01-10	3,61	3,55	3,97
Gemiddeld:	***3,54***	***3,87***	***4,11***

CORTEN DE GEER
ADVOCATEN

Deskundigencommissie Blok KM02
[redacted]
p/a Piet-Heyn Roos makelaardij
Frans van Mierisstraat 61
1071 RL Amsterdam

Tevens per e-mail: [redacted]@phroos.nl

Amsterdam, 12 november 2010

Betreft:	Taxatie Bouwblok KM02
Onze ref:	KM02
Uw ref:	KM02

Geachte [redacted]

Tot mij wendden zich de in bijgevoegde lijst genoemde personen, verder te noemen cliënten, die een erfpachtrecht of aandeel daarin hebben op een perceel grond in bouwblok KM02 te Amsterdam, met het verzoek hen bij te staan.

U heeft voor de erfpachtrechten van cliënten conceptrapporten uitgebracht waarin onder anderen de herziene canon is vastgesteld. Hierbij maak ik namens de volgende erfpachters van de gelegenheid gebruik inhoudelijk op die rapporten te reageren:

- [redacted] Guido Gezellestraat [redacted]
- [redacted] Herman Gorterstraat [redacted]
- [redacted] Willem Royaardsstraat [redacted]
- [redacted] Willem Royaardsstraat [redacted]
- [redacted] Willem Royaardsstraat [redacted]
- [redacted] Herman Gorterstraat [redacted]
- [redacted] Willem Royaardsstraat [redacted]
- [redacted] Herman Gorterstraat [redacted]
- [redacted] Herman Gorterstraat [redacted]

- [redacted] Herman Gorterstraat [redacted]
- [redacted] Willem Royaardsstraat [redacted]
- [redacted] Herman Gorterstraat [redacted]
- [redacted] Herman Gorterstraat [redacted]

Algemene opmerkingen/vragen

Cliënten willen opmerken dat zij zich primair op het standpunt stellen dat de gemeente geen herzieningsbevoegdheid heeft, nu deze mogelijk niet conform 5:85 lid 2 BW in de akte van vestiging, maar in de algemene bepalingen is opgenomen. De vaststelling van de herziene canon vindt dan ook voorwaardelijk plaats.

Kennelijk gebruikt uw commissie een nieuw format voor de rapporten, waar een groot aantal bijlagen aan gehecht wordt. Gelet op de juridische inhoud en het feit dat u als deskundigen in het rapport aangeeft niet juridisch onderlegd te zijn, vragen cliënten zich af wie de algemene opmerkingen, zoals opgenomen in de bijlagen (met name de bijlagen 1 tot en met 4) heeft opgesteld of aan uw commissie heeft aangeleverd. Graag verneem ik van u op dit punt.

Taxatie-opdracht

Voorts willen cliënten benadrukken dat zij u geen opdracht hebben gegeven om een taxatie uit te voeren en de grondwaarde vast te stellen. Volgens de in dit blok toepasselijke Algemene Bepalingen 1937 moet u alleen de pachtsom (canon) vaststellen. Over het vaststellen van de grondwaarde en het taxeren van het object is in de Algemene Bepalingen 1937 niets opgenomen. De opdracht die de gemeente u heeft verstrekt bij brief van 1 april 2010 strookt dan ook niet met de Algemene Bepalingen 1937. Bovendien bevat deze brief een groot aantal instructies aan de deskundigen met betrekking tot de wijze waarop de canon volgens de gemeente zou moeten worden berekend. Cliënten zijn nooit op de hoogte gesteld van de brief van de gemeente en de bijbehorende instructies. Zij hebben destijds ook geen afschrift van de brief ontvangen. Pas door navraag te doen bij de deskundigen is uiteindelijk in oktober 2010 een afschrift van die brief ter beschikking gesteld.

Door de opdracht, zoals die is geformuleerd in de brief van de gemeente aan u van 1 april 2010, uit te voeren gaat u voorbij aan de uitdrukkelijke grondslag die voorafgaande aan de uitgifte van de te herziene rechten door de gemeente is vastgesteld. U zoekt ook ten onrechte aansluiting bij de marktwaarde in plaats van bij de kostprijs van de grond. Dat strookt niet met de AB 1937 en ook niet met de historische context, zoals hierna nog zal worden besproken. Ik verzoek u te motiveren waarom u de instructies van de gemeente opvolgt en de tekst van de AB 1937 en de hieronder beschreven historische context buiten beschouwing heeft gelaten.

Uitsluiting aansprakelijkheid

Cliënten accepteren de exoneratie van aansprakelijkheden door uw commissie niet. Primair betwisten cliënten de opdracht verleend te hebben, maar zelfs als er een opdracht zou zijn verleend kunnen cliënten deze exoneraties niet accepteren. U geeft bijvoorbeeld aan dat het rapport gebaseerd is op informatie die door diverse gemeentelijke instanties is verstrekt, terwijl u niet in staat voor de juistheid, nauwkeurigheid en volledigheid daarvan. Cliënten mogen verwachten dat u er zorg voor draagt dat het rapport op juiste gegevens is gebaseerd en dat deze gegevens dus worden geverifieerd voordat u ze gebruikt. Waar dat niet mogelijk is moet u die bronnen buiten beschouwing laten, zeker nu die door één van de partijen zelf wordt aangeleverd. Bovendien kunt u aansprakelijkheden alleen uitsluiten bij het tot stand komen van een overeenkomst tot opdracht en niet in het (concept)rapport en dus tijdens of aan het einde van de uitvoering van de opdracht. Cliënten zijn dan ook niet gebonden aan deze exoneratieclausules.

Definities en waardebegrippen (bijlage 2)

Kunt u aangeven of u bij het bepalen van de grondwaarde uitgaat van een bedrag inclusief BTW? Onder het kopje grondwaarde in bijlage 2 staat daar niets over vermeld.

Kunt u toelichten met welke kostenposten bij het bepalen van de actuele opstalwaarde rekening wordt gehouden? Het is onduidelijk wat voor soort kosten meegenomen worden.

Historische context (bijlage 3)

In bijlage 3 bij het concept-rapport geeft u wel aandacht aan de historische achtergrond van erfpacht in Amsterdam. Daarmee erkent u dus ook het belang daarvan. Deze historische achtergrond is echter verre van compleet en een aantal cruciale aspecten daarvan komen niet aan bod.

Eén van die aspecten is dat bij de oprichting van het gemeentelijk grondbedrijf bij voordracht van 20 juli 1923 en de raadsvergaderingen die daarop hebben gevolgd, waaronder die van 17 oktober 1923, meerdere keren aangegeven is dat de grondslag voor het bepalen van de canon de kostprijs van de grond zal zijn. Tegen deze waarde is de canon bepaald en tegen deze waarde is de in erfpacht uitgegeven grond in de boeken van de gemeente opgenomen. Ook in de rechtsliteratuur uit die tijd blijkt het omschreven beleid. Mocht u de onderliggende historische (bewijs)stukken en artikelen willen ontvangen, dan verzoek ik u mij dat te laten weten.

Bij de herziening zult u dus aansluiting moeten zoeken bij de kostprijs. De marktwaarde van grond kan hierin, gezien de uitdrukkelijk vastgestelde uitgangspunten, geen rol spelen. Mocht u van die eerste vaststellingsmethode af moeten wijken, dan zult u ten minste dienen te motiveren waarom die afwijking noodzakelijk is.

Daarbij willen cliënten u er op wijzen dat de gemeente, in de verschillende besluiten en de daarbij behorende motivering die bij het tot stand brengen en handhaven van dit beleid na 1923 zijn genomen, meermaals te kennen heeft gegeven geen winst te willen maken op de erfpachtrechten doch slechts de door haar zelf te maken kosten te willen doorberekenen. Uit uw rapportage blijkt op geen enkele wijze dat u zich daarvan bewust bent, laat staan dat u heeft gemotiveerd waarom de door u herziene canon in verhouding staat tot door de gemeente gemaakte kosten.

In het licht van het voorgaande zult u, als deskundigen, ook rekening dienen te houden met het gegeven dat de gemeente monopolist is op de grondmarkt, en derhalve een grote invloed heeft op de hoogte van de marktprijs van de grond. De gemeente creëert zelf de schaarste die leidt tot die hoge marktprijs. Ten aanzien hiervan zien cliënten evenmin een overweging opgenomen in uw rapport. Kunt u nog aangeven of u hiermee rekening heeft gehouden?

Overige vragen bijlage 3

In het overzicht van de kenmerken en de verschillen tussen het vol eigendom en het zakelijk genotsrecht geeft u aan dat de zakelijk genotsgerechtigde een gedeeltelijke vermogenswinst toekomt. Cliënten zien een dergelijke toedeling echter niet terug in de berekeningen. Kunt u aangeven op welke wijze daar rekening mee is gehouden?

Grondquote (bijlage 4 en 5)

In punt 1.4 van bijlage 4 geeft u aan dat voorheen een grondquote van 20%-25% van de bewoonde waarde werd gehanteerd. In bijlage 5 hanteert u een grondquote van circa het dubbele. Onduidelijk is waarom de door u gehanteerde grondquote zo veel hoger is. Kunt u dat toelichten? Daarbij verzoeken wij u ook aan te geven of het redelijk is dat deze grondquote, die is berekend op grond van de residuele grondwaarde op dit moment, toegepast wordt op een gemiddelde waarde over een termijn van 25 jaar. Met andere woorden, is het redelijk te veronderstellen dat de waarde van het goed een gelijke ontwikkeling heeft doorgemaakt als de hoogte van de herbouwwaarde?

Ontwikkeling grondwaarde (bijlage 5)

Naar wij uit uw gegevens in bijlage 5 hebben kunnen afleiden, gaat u ten behoeve van de berekening van de eindwaarde uit van een toekomstige groei van de grondwaarde die gelijk is aan

de inflatie. Derhalve wordt geen reële waardestijging verondersteld. Deze veronderstelling is van groot belang, immers "hoe hoger de verwachte grondwaardestijging, des te lager het canonpercentage", zoals de School of Real Estate in haar publicaties zelf verkondigt.

Gezien de grondwaardestijging van de afgelopen decennia vinden cliënten het onbegrijpelijk dat de deskundigen geen reële stijging van de grondwaarde in de komende 50 jaar veronderstellen. Zij begrijpen dat er geen goede prijsindex voor grond in Amsterdam bestaat, maar dit mag niet betekenen dat de reële stijging van de grondwaarde dan maar op nihil wordt gesteld. Dit schaadt de belangen van bewoners. In de berekeningen van de deskundigen worden op verschillende punten aannames gemaakt en wij verzoeken u ook op dit punt aannames te maken die recht doen aan de trend die de afgelopen decennia zichtbaar is geweest.

Inflatierisicopremie (bijlage 5)

Uit bijlage 5 van het concept- rapport blijkt dat de deskundigen de aanvangscanon van de geïndexeerde canon bepalen door op de nominale rente de inflatie (verminderd met 1%) in mindering te brengen. U dient echter ook de inflatierisicopremie, die besloten is in de rente op staatsobligaties, in mindering te brengen op de aanvangscanon. Immers, door indexatie wordt het inflatierisico door de gemeente afgewenteld op de erfpachters.

Er bestaan geen eenduidige schattingen van de hoogte van de inflatierisicopremie, maar dat mag geen reden zijn voor deskundigen om deze achterwege te laten. Voor een indicatie van de hoogte van de inflatierisicopremie zij verwezen naar G. Bekaert, 2009, Inflation Risk and the Inflation Risk Premium, Netspar, NEA 21. Hieronder treft u een citaat (Bekaert, 2009, blz 30):

"I also mention a few European studies. Both Hordahl and Tristani (2007) and Garcia and Werner (2008) find a very modest inflation premium of only 25 basis points at the five year horizon. However it is likely that this low estimate reflects the short sample period which was characterized by relatively subdued inflation. My personal estimate of a long-term inflation risk premium for the euro area would be substantial higher"

Bekaert geeft aan dat de 25 basispunten (0,25%) waarschijnlijk het gevolg is van de lage inflatie ten tijde van het door hem geciteerde onderzoek. De deskundigen hanteren echter een meetperiode van 25 jaar en dat impliceert dat ook voor de bepaling van de inflatierisicopremie gekeken dient te worden naar de afgelopen 25 jaar. In die periode is sprake geweest van jaren met hogere inflatie dan de huidige inflatie. Voorts is de voor die periode zeer hoge reële rente (nominale rente minus inflatie, 5,74% -/- 2,05% = 3,69%) een indicatie van een hogere inflatierisicopremie. Uit onderzoeken over langere tijdsperioden blijkt dat de inflatierisicopremie heeft gevarieerd tussen de 50 basispunten (0,5%) en de 200 basis punten (2%), zie Bekaert (2009).

Op basis van het bovenstaande achten cliënten het redelijk dat de deskundigen over de gehanteerde periode een inflatierisicopremie in een bandbreedte van 0,5% tot 1% hanteren, te middelen naar 0,75%.

Conclusie

Cliënten verzoeken u de rapporten aan te passen met inachtneming van de opmerkingen zoals die in deze brief zijn gemaakt. Voorts verzoeken cliënten u de rapporten nader te motiveren op de punten waar daar om is verzocht. De nu door u opgestelde rapporten voldoen niet aan de daaraan te stellen eisen. Cliënten achten zich daaraan niet gebonden indien zij ongewijzigd definitief worden gemaakt.

Gezien het beginsel van hoor en wederhoor verzoeken cliënten u een kopie van deze brief aan de gemeente te zenden en hen vervolgens op de hoogte te stellen van de eventuele reactie van de gemeente.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Secretariaat CHET BOUWBLOK KM2
p/a Piet-Heyn Roos makelaardij
Frans van Mierisstraat 61
1071 RL AMSTERDAM
T 020-6765563
F 020-6754506
[redacted]@phroos.nl
ABNAMRO 544937147
KVK 33178014
BTW NL 8133.87.139 B01

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

Amsterdam, 7 december 2010

Betreft: Taxatierapport CHET bouwblok KM2

Geachte [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] 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:
- [redacted] (Herman Gorterstraat [redacted]) op 1 maart 2010
- [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 [redacted] aan [redacted] waarbij [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, [redacted] alsmede de betrokken erfpachters. [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 + 1e 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 2e 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]