Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
t.a.v. mevrouw mr [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Fact. => FB

Amsterdam, 1 juli 2013

Betreft: **herziening erfpachtcanon gemeente Amsterdam;**
bouwblok BA-31 / stadsdeel Bos en Lommer;
expiratiedatum: 15 augustus 2014

Perceel: Lucellestraat [redacted] en [redacted] te Amsterdam

Dossiernummers: E[redacted] (woning) en [redacted] (berging)

Geachte mevrouw [redacted],

Bijgaande ontvangt U twee originele rapporten inzake bovengenoemd perceel, zomede onze declaratie ter zake voor het aandeel van het Ontwikkelingsbedrijf.

Voorts ontving de erfpachter een rapport, vergezeld van de declaratie voor haar aandeel.

Wij vertrouwen u hiermede naar behoren hebben geïnformeerd en tekenen, met vriendelijke groet,

namens de Taxatiecommissie,

[redacted]

ing. [redacted] [redacted]@krk.nl

TAXATIERAPPORTCANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

Lucellestraat [redacted]en berging te Amsterdam

Bouwblok BA 31

Dossiernummer E[redacted] (woning) en [redacted] (berging)

TAXATEURS/DESKUNDIGEN

[redacted]

[redacted]

[redacted]

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter Gemeente Amsterdam (OGA)
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

en

Erfpachter [redacted]
Lucellestraat[redacted]
[redacted] Amsterdam

OPDRACHTNEMERS

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 34 lid 3c. van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 tot stand gekomen en bestaat uit:

Deskundige 1	[redacted] *makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen; ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/MKB onder nummer V805317820; benoemd en aangewezen door de erfverpachter van het onderhavige bouwblok.*
Deskundige 2	[redacted] *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen/MKB, bedrijfsmatig vastgoed onder nummer V344290283.; benoemd en aangewezen door de erfpachter(s) van het onderhavige bouwblok.*
Deskundige 3	[redacted], *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb, bedrijfsmatig vastgoed, onder nummer V078007491; als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.*

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.

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter	*Gemeente Amsterdam (OGA)* *Weesperplein 8* *Postbus 1104* *1000 BC Amsterdam*
Erfpachter	*P.R. van Duijl* *Lucellestraat 32-I* *1055 JA Amsterdam*

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Voorheen waren voor dit object de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 (hierna te noemen: "AB 1937") van toepassing. In de lopende erfpachtperiode AB 1937 is het object recent gesplitst in appartementsrechten en werden de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna te noemen: "AB 2000") van toepassing verklaard.

Conform het gestelde in artikel 11 van de vigerende AB 2000 geven Burgemeester en Wethouders ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons. Deze aanzegging heeft niet plaatsgevonden aangezien de nieuwe AB 2000 reeds van toepassing zijn voor het object en voor dit object de volgende procedure geldt. Indien, voordat de splitsing in appartementsrechten en de AB 2000 van toepassing werden verklaard, een canonherziening einde tijdvak op grond van de AB 1937

[redacted]

door de erfverpachter reeds is aangezegd, dient voor de peildatum van de canonherziening uit te worden gegaan van de peildatum geldend zoals vastgesteld in de AB 2000. Dit is in het onderhavig geval de peildatum **2e kwartaal 2011**.

De grondwaarde, de canonpercentages en canons worden door deskundigen als volgt vastgesteld en bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:

- de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
- de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

BOUWBLOK EN PERCEEL-/OBJECTOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

Bouwblok	*Het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op dat perceel bevindende opstallen van het bouwblok Lucellestraat.*
Perceel/Object	*Genoemd bouwblok is recent gesplitst in appartementsrechten. Het onderhavige object Lucellestraat [redacted] te Amsterdam is thans kadastraal bekend Gemeente Sloten (NH) sectie C, nummers [redacted] (woning) en [redacted] (berging)*
E nummer OGA	[redacted] *(woning) en* [redacted] *(berging)*

Het hierboven genoemde object staat geregistreerd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op naam van de erfpachter.

ZAKELIJKE RECHTEN

Conform de aangeleverde informatie van OGA en de akte van splitsing in appartementsrechten zijn met betrekking tot het recht van erfpacht de navolgende bepalingen en bijzonderheden vermeldenswaardig:

Datum uitgifte	*16 augustus 1939*
Expiratiedatum	*15 augustus 2014*
Volgend tijdvak	*16 augustus 2014 – 15 augustus 2064*
Bestemming	*1 koopwoning en berging*
Gebruik	*Idem*
Huidige AB	*De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 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.*
Nieuwe AB	*Gelijk aan de huidige algemene bepalingen.*

[redacted]

Voor zover waarneembaar voor de deskundigen en/of na beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de opdrachtgevers, 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 gebruiksrecht van erfpacht zijn er geen beperkingen of aangetekende rechten bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie.

KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De opdrachtgever(s) zijn door deskundige 1 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.

Het object in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, is op 6 november 2012 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 is uitgenodigd om tijdens de plaatselijke opname aanwezig te zijn. Ook de erfverpachter is verzocht aanwezig te zijn.

Ten behoeve van de taxatie 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.

OBJECTVERGELIJKING

Deze waardebepaling is mede gebaseerd op objectvergelijking (bijlage 8). In bijlage 4 is de referentie opgenomen met uitvoerige beschrijving.

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De totale grondwaarde voor de woning en berging wordt door deskundigen getaxeerd op € 25.358,--

Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in bijlage 5.

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 5 wordt de jaarlijkse aanvangscanon voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

[redacted]

Voor wat betreft de woning:

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	€ 678,--
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	€ 744,--
3.	***Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	€ 868,--
4.	***Afkoopsom komend tijdvak is gelijk aan de grondwaarde***	€ 24.724--

Voor wat betreft de berging:

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	€ 17,--
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	€ 19,--
3.	***Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	€ 22,--
4.	***Afkoopsom komend tijdvak is gelijk aan de grondwaarde***	€ 634,--

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 19 april 2013 aan opdrachtgevers verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 6 mei 2013 bij het secretariaat te melden. De erfverpachter en erfpachter reageerden per e-mail, deze correspondentie is opgenomen in **bijlage 9**.

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;
- Diverse vakliteratuur;
- Eigen research.

De deskundigen selecteren deze bronnen naar beste eer en geweten maar kunnen niet garanderen dat de verstrekte informatie volledig, nauwkeurig en juist is. Aan de hieraan ontleende informatie kunnen geen rechten ontleend worden anders dan voor zover deze door de betreffende leverancier worden gegarandeerd. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die optreedt als gevolg van onjuistheden, fouten of omissies in de verstrekte informatie. Eenieder die besluit deze informatie aan derden ter beschikking te (laten) stellen, is verplicht daarbij op genoemde beperkingen te wijzen.

Deskundigen gaan er vanuit dat de gegevens die in de taxatie gebruikt zijn volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

[redacted]

Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie.

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.

ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 20 juni 2013

[redacted]

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	*Algemene uitgangspunten bij taxatie*
Bijlage 2	*Definities en waardebegrippen*
Bijlage 3	*Algemene informatie erfpacht*
Bijlage 4	*Toelichting op de waardering*
Bijlage 5	*Berekening grondwaarde en canon*
Bijlage 6	*Facts and figures (feiten en cijfers)*
Bijlage 7	*Overzicht opslagpercentages t.b.v. 10 jaar en 25 jaar vaste canon*
Bijlage 8	*Objectvergelijkingen*
Bijlage 9	*Hoor en wederhoor*

Inleiding

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

Algemeen

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

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door deskundigen, rekening houdende met onder meer ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van taxatie
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Daarom is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door deskundigen wordt ervan uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening gehouden worden gehouden, zodat deze niet in de waardering worden betrokken en de deskundigen daarvoor niet aansprakelijk zijn.
4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is er vanuit gegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventuele van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen en zonder het maken van extra kosten.
6. Tevens is ervan uitgegaan dat, uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publieksrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voorvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd.
8. Er is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar de mogelijke andere rechten van derden uit de overeenkomst die op de betreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek gedaan, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
9. Er is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij het gebruik van een of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
10. De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als een geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling zullen worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
11. De deskundigen zijn tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doeleinden dan waarvoor deze zijn opgesteld) van het door de deskundigen opgestelde rapport of akte.

Tenslotte

1. De deskundigen hebben bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in achtte genomen. De deskundigen hebben geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.
2. Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgevers en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicatie, circulaties of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van alle deskundigen.
3. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of andere manieren, zonder daartoe voorafgaande schriftelijken toestemming van alle deskundigen.

Bestemming (privaatrechtelijk)
De bestemming bepaalt hoe de 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.

Marktwaarde
De marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een registergoed op de taxatiedatum zou kunnen worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld en waarbij uitgegaan wordt van een standaard oplevering van een registergoed zonder rekening te houden met achterstallig onderhoud c.q. ernstige gebreken en luxe verfraaiingen.
Uitgangspunten:
- koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op 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 marktwaarde wordt geen rekening gehouden met kosten van het acquisitie- of dispositieapparaat en evenmin met schuld- of rentebedragen in verband met de financiering van de getaxeerde onroerende zaak. Tevens wordt geen rekening gehouden met eventuele belastingplicht die zich zou kunnen voordoen bij een feitelijke verkoop.
Het is van belang te onderkennen dat de marktwaarde is gebaseerd op informatie en marktkennis welke beschikbaar is op de datum van de taxatie en dat prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de genormeerde marktwaarde.

Herbouwwaarde inclusief sloopkosten
Deze waarde is het geschatte bedrag waarvoor de opstal, deel uitmakende van het getaxeerde object, volgens deskundigen op de taxatiedatum zou kunnen worden herbouwd, zonder rekening te houdende met een depreciatie vanwege ouderdom van de opstal waarbij er geen rekening is gehouden met achterstallig onderhoud, ernstige bouwgebreken en luxe verfraaiingen.

Grondwaarde (eigen grond)
De grondwaarde is het geschatte bedrag van de ondergrond van de gehele kavel en betreft het verschil tussen de genormeerde marktwaarde enerzijds en de geschatte genormeerde actuele opstalwaarde anderzijds, waarbij rekening is gehouden met de bestemming die daarop is gerealiseerd. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven ter bepaling van de erfpachtcanon. De grondwaarde is inclusief BTW.

Historie

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

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

Het instrument van uitgifte in erfpacht gaf de gemeente verregaande invloed op de bebouwing en het gebruik van de grond. Aan de erfpachtuitgifte werd een 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 en luidt als volgt:

1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.
2. Hij mag echter nooit zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten.
3. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door zichzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde is overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

Verschil eigendom en erfpachtrechten

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

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

Vanuit de taxatieleer wordt de canon gezien als een rendement op de waarde van de grond, terwijl vanuit het oogpunt 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 tien jaarlijkse aanpassing de kapitaalmarktrente van tien jaar wordt gebruikt en bij de vijfentwintig jaarlijkse aanpassing die van vijfentwintig jaar. In veruit de meeste gevallen wordt de rentevoet aangepast bij het aanpassen van de waarde van de grond. In dat geval zal aansluiting gezocht moeten worden bij het rendement van de langstlopende staatsleningen.

BIJLAGE 4: TOELICHTING OP DE WAARDERING EN BEREKENING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Herbouwwaarde opstallen inclusief sloopkosten

De herbouwwaarde van de opstallen inclusief sloopkosten is door deskundigen getaxeerd op basis van 'herbouw van het gebouw in de huidige omvang, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig". Deskundigen stellen vast dat de herbouwwaarde, tezamen met de berekende grondwaarde bij onderdeel 1.1 , de volle waarde zo dicht mogelijk benadert en een afdoende benadering is c.q. de basis is om te kunnen komen tot een berekening van de grondwaarde t.b.v. de canonberekening.

1.3 BTW; Bijkomende kosten

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

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

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

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

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

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

1.5 Gemiddeld reëel rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode: 50 jaar

Deskundigen dienen een jaarlijkse vergoeding (rendement) te berekenen t.b.v. het gebruik/afstaan van de erfpachtgrond, waarbij aansluiting wordt gezocht bij een langdurige kapitaalmarktrente. De nieuwe canon wordt opgesteld en berekend in een bepaald kalenderjaar. De nieuwe canon geldt vervolgens voor een nieuwe vervolgperiode van 50 jaar. In die vervolgperiode van 50 jaar zal eveneens sprake zijn van wisselende waardestijgingen en waardedalingen c.q. wisselende rendementen op langlopende staatsleningen (8-10 jaar).
Het in bijlage 6 door deskundigen berekende gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen in de aangegeven referentieperiode van 50 jaar, betreft een rendementspercentage dat twee componenten bevat, namelijk: nominale rente en inflatie.

De component inflatie is eveneens berekend als gemiddeld percentage en opgenomen in bijlage 6 over dezelfde referentieperiode van 50 jaar. Deskundigen maken gebruik van het gemiddelde reële rendement op langlopende staatsleningen (8-10 jaar) in de referentieperiode 50 jaar. Het gemiddelde reële rendement wordt berekend als saldo van het gemiddeld berekend rendement langlopende staatslening -/- het berekend gemiddelde inflatiepercentage.
Het aldus berekend reële rendement wordt door deskundigen gehanteerd als basisrendement t.b.v. de canonberekening.

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

-Referentieperiode van 50 jaar

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

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

Voorbeelden en gevolgen van sterke wijzigingen op kapitaalmarktrente:

Voorbeeld 1:
Stel dat de kapitaalmarktrente zich binnen één kalenderjaar als volgt beweegt.
Op 1 januari bedraagt de kapitaalmarktrente 4 % en op 31 december 2 %. De conclusie is dat deze marktbeweging op 31 december resulteert in een halvering van de canonvergoeding die op 1 januari zou zijn berekend, terwijl de marktwaarde van het bewuste object op beide genoemde data nauwelijks gedaald of gestegen is.

Voorbeeld 2:
Andere voorbeeld is dat de kapitaalmarktrente in een bepaalde periode richting 0% zou kunnen dalen, terwijl dit een momentopname zou kunnen zijn. In die situatie zou een canonvergoeding nagenoeg bijna € nihil kunnen bedragen.

In deze voorbeelden wordt duidelijk dat binnen kortere perioden enorme verschillen in canonaanpassingen einde tijdvak kunnen ontstaan. Deskundigen stellen zich op het standpunt dat voornoemde voorbeelden aantonen dat dit een maatschappelijk onverantwoorde berekeningswijze is.

Een bestendige gedragslijn is van belang voor een evenwichtige canonberekening. Die bestendige wordt door deskundigen als volgt vastgesteld. De evenwichtige canonvergoeding wordt verkregen door gebruik te maken van een gemiddelde van een langere achterliggende periode. Op die wijze worden pieken en dalen, binnen een voor ieder overzichtelijke periode, geëlimineerd. Daarnaast

geeft een dergelijke berekening ook de nodige zekerheid voor zowel de erfpachter als erfverpachter dat geen sterke canonwisselingen mogelijk zijn in een korte periode.

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

Zoals eerder gesteld stellen deskundigen vast dat in de huidige markt verschillen in transactiecijfers zichtbaar zijn geworden tussen transacties van objecten "bestaande bouw", welke gelegen zijn op erfpachtgrond en waarbij sprake is van een jaarlijkse canonbetaling, ten opzichte van transacties van "bestaande bouw" gelegen op erfpachtgrond waarbij sprake is van afgekochte erfpacht voor een langdurige periode (minimaal 30 jaar). De grondwaarde t.b.v. volle eigendom betreft een waardering van een oneindig genotsrecht. De eigenaar van een stuk grond met volle eigendom behoeft in de opvolgende jaren/latere termijnen van die oneindige eigendomsperiode geen enkele reservering te plegen t.b.v. een toekomstige vergoeding aan een derde voor het verlengen van dat genotsrecht "volle eigendom". Met andere woorden: de eigenaar van een volle eigendom behoeft niet na ommekomst van 50 jaar c.q. 100 jaar opnieuw een "afkoopsom" te betalen aan een derde voor de verlenging van zijn genotsrecht. Ten behoeve van een evenwichtige berekening van het verschil tussen volle eigendom en erfpacht, zal het waardeverschil tussen de grondwaarde volle eigendom en de grondwaarde erfpacht berekend moeten worden.

Conform de van toepassing verklaarde algemene erfpachtvoorwaarden wordt telkens na ommekomst van een periode van 50 jaar een nieuwe grondwaarde en nieuwe erfpachtcanon berekend/aangepast. Hierdoor ontstaat periodiek een nieuwe (meestal hogere) canon, na ommekomst van 50 jaar, na 100 jaar, etc. Ook wordt binnen de algemene erfpachtvoorwaarden de mogelijkheid geboden om de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar af te kopen door een betaling ineens. Na ommekomst van 100 jaar bestaat die mogelijkheid eveneens etc.

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

Aldus berekenen deskundigen aan het begin van de nieuwe erfpachtperiode de contante waarde van:
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 50 jaar
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 100 jaar
rekening houdende met het door deskundigen eerder berekende reële rendement in de afgelopen 50 jaar van langlopende staatsleningen.

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

1.7 Voortdurend gebruik van de erfpachtgrond: depreciatie 40%

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

1. Vergelijking van onroerende zaken die verhuurd, bebouwd en derhalve in gebruik zijn. Het is deskundigen bekend dat de verkoopwaarde van een onroerende zaak, welke in gebruik is gegeven (en de grond en opstal dus ook in gebruik zijn) aan een derde, zich beweegt rond 60% van de leegwaarde. Dit wordt ook wel de 'verhuurde waarde' genoemd.
2. Vergelijking met waarderingen in het kader van de fiscale wetgeving. Onder andere voor de Inkomstenbelasting Box III-heffing wordt bij onroerende zaken die als woning in gebruik en verhuurd zijn aan derden, een afslag toegepast van 40% van de leegwaarde vrij van huur en gebruik.
3. De gedragslijn die veelvuldig door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) wordt toegepast en ook geaccepteerd werd bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen. Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepast van 40% op de marktgrondwaarde in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond').
4. Ook indien sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging werd in het verleden door de gemeente Amsterdam een depreciatie toegepast van 40% hetgeen gedurende langere tijd een bestendige gedragslijn was
5. Als laatste voorbeelden van depreciatie noemen deskundigen: de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond ontvangen aan het einde tijdvak van de erfverpachter Gemeente Amsterdam ingeval van vigerende erfpachtrechten conform Algemene Voorwaarden 2000; die erfpachters ontvangen een aanbieding van de gemeente Amsterdam waarbij de berekende grondwaarde, berekend o.g.v. een grondquote als aandeel in de marktwaarde leeg en vrij van huur, deprecieert met 40%
6. de 10% onderhandelingsmarge (+ of -/- op de marktgrondwaarde) die erfpachter Gemeente Amsterdam hanteert bij nieuwe uitgiften erfpacht
7. de totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak, waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.
8. Het recente arrest van het Gerechtshof Amsterdam d.d. 20 september 2011 beter bekend als procedure " Honnebier"

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

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

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

Bijlage 5

Gehanteerde parameters		
Gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen 1961 - 2010	6,58%	*1,06580*
Gemiddelde inflatie 1961 - 2010	3,74%	*1,03740*
Reëel rendement	**2,74%**	(=1,06580/1,03740)
Btw-regime	**19,00%**	
Prijspeil Marktwaarde	2e Kwartaal 2011	

Eigenaar/bew.

1. Marktwaarde object: zie bijlage 4

Lucellestraat	verdieping	*Oppervlakte*	*Marktwaarde / eigen grond*	*incl btw*
32	I	58 m² GO	€ 3.450 per m² GO	€ **200.100**
				€ **200.100**

2. Herbouwkosten huidig volume inclusief sloop bestaande bebouwing (incl. btw)

totaal gebruiksoppervlakte (GO)				**58** m²	
Herbouwwaarde incl. sloop	boekje 2011	blad 120		€ 1.320 per m² GO	
BTW			19%	€ 251	
Herbouwwaarde incl. sloop				€ 1.571	
Bijkomende kosten	boekje 2011		37,75%	€ 593	
Totaal herbouwwaarde incl. sloop exclusief fundering				€ **2.164** per m² GO	
					incl. BTW
Totaal herbouwwaarde incl. sloop exclusief fundering					€ **125.499**

3. Berekening grondwaarde eigen grond incl. c.q. excl. btw / berekening grondwaarde erfpacht

Residuele grondwaarde (eigen grond)	**incl. btw**	€ 74.601
Residuele grondwaarde (eigen grond)	**excl. btw**	€ **62.690**

4. Berekening verschil eigen grond en erfpacht en berekening grondwaarde erfpacht

Residuele grondwaarde eigen grond excl. Btw					€ 62.690
Contante waardeberekening eenheid € 100,-- na 50 jaar en 100 jaar op basis van reëel rendement					
waarde van de eenheid			*reservering t.b.v. erfpacht*		
na 50 jaar	€	100,00	€ 25,88		
na 100 jaar	€	100,00	€ 6,70		
Totaal reservering			€ 32,58		
Correctie erfpachtgrond t.o.v. eigen grond				**-32,58%**	€ -20.426
Grondwaarde belast met erfpacht					€ **42.264**

5. Canonberekening

Grondwaarde erfpacht zonder depreciatie voortdurend gebruik		€ 42.264
Depreciatie: voortdurend gebruik / verhuurd	-40%	€ -16.905
Grondwaarde voortdurend gebruik t.b.v. canonbepaling		€ **25.358**

berekening canonpercentages en canonbedragen

					Eigenaar/bew.
Aanvangscanon			**2,74%**	**AANVANGSCANON (INDEX)**	€ **695**
canon 10 jaar vast	opslag	9,75	**3,01%**	**CANON 10 JAAR VAST**	€ **763**
canon 25 jaar vast	opslag	28,12	**3,51%**	**CANON 25 JAAR VAST**	€ **890**

Bijlage 6 Historisch overzicht inflatie en rendement staatsleningen NL

Periode	Jaar	Inflatie NL	Staatslening	
1	1961	1,70%	4,18%	Rendement op vijf langstlopende staatsleningen Bron: CBS
2	1962	1,90%	4,24%	
3	1963	3,80%	4,31%	
4	1964	5,50%	5,09%	
5	1965	5,20%	5,50%	
6	1966	5,80%	6,58%	
7	1967	3,10%	6,42%	
8	1968	3,70%	6,52%	
9	1969	7,50%	7,47%	
10	1970	4,40%	8,01%	
11	1971	7,60%	7,63%	
12	1972	7,80%	7,35%	
13	1973	8,00%	7,92%	
14	1974	9,60%	9,82%	
15	1975	10,20%	8,79%	
16	1976	8,80%	8,95%	
17	1977	6,70%	8,10%	
18	1978	4,10%	7,74%	
19	1979	4,20%	8,78%	
20	1980	6,50%	10,21%	
21	1981	6,70%	11,56%	
22	1982	6,00%	10,08%	
23	1983	2,80%	8,61%	
24	1984	3,30%	8,17%	
25	1985	2,30%	7,34%	
26	1986	0,20%	6,31%	
27	1987	-0,50%	6,40%	Rendement op 8 en 9 jarige staatsleningen. Bron: CBS
28	1988	0,70%	6,40%	
29	1989	1,10%	7,21%	
30	1990	2,50%	8,94%	
31	1991	3,90%	8,76%	
32	1992	3,70%	8,09%	
33	1993	2,10%	6,36%	
34	1994	2,70%	6,86%	
35	1995	2,00%	6,90%	
36	1996	2,10%	6,15%	
37	1997	2,20%	5,58%	
38	1998	2,00%	4,63%	
39	1999	2,20%	4,63%	
40	2000	2,60%	5,40%	
41	2001	4,50%	4,96%	
42	2002	3,40%	4,89%	
43	2003	2,10%	4,12%	
44	2004	1,20%	4,10%	
45	2005	1,70%	3,37%	Idem. Bron: ECB
46	2006	1,10%	3,78%	
47	2007	1,60%	4,29%	
48	2008	2,50%	4,23%	
49	2009	1,20%	3,69%	
50	2010	1,20%	3,69%	

Waardepeildatum 2011 (1961-2010)	**3,74%**	**6,58%**

Reëel Rendement	2,74%	(1,0658/1,0374)

BIJLAGE 7 Berekening opslagpercentage 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon.

Uitgangspunt voor de berekening van het opslagpercentage
Na 10 jaar vaste canon respectievelijk 25 jaar vaste canon zou hetzelfde betaald moeten zijn indien de jaarlijkse canon geindexeerd zou worden met de gemiddelde inflatie van de afgelopen 10 jaar respectievelijk 25 jaar gepubliceerd door het ECB & CBS

Stel betaling index canon in het 1e jaar is € 100,-

jaar	Jaar	Inflatie	Gem
1	2010	1,20%	
2	2009	1,20%	
3	2008	2,50%	
4	2007	1,60%	
5	2006	1,10%	
6	2005	1,70%	
7	2004	1,20%	
8	2003	2,10%	
9	2002	3,40%	
10	2001	4,50%	2,05%
11	2000	2,60%	
12	1999	2,20%	
13	1998	2,00%	
14	1997	2,20%	
15	1996	2,10%	
16	1995	2,00%	
17	1994	2,70%	
18	1993	2,10%	
19	1992	3,70%	
20	1991	3,90%	
21	1990	2,50%	
22	1989	1,10%	
23	1988	0,70%	
24	1987	-0,50%	
25	1986	0,20%	2,00%

jaar	gem. inflatie 10 jaar	index canon 2,05%	vaste canon 10 jaar
1	2,05%	€ 100,00	€ 109,75
2	2,05%	€ 102,05	€ 109,75
3	2,05%	€ 104,14	€ 109,75
4	2,05%	€ 106,28	€ 109,75
5	2,05%	€ 108,46	€ 109,75
6	2,05%	€ 110,68	€ 109,75
7	2,05%	€ 112,95	€ 109,75
8	2,05%	€ 115,26	€ 109,75
9	2,05%	€ 117,63	€ 109,75
10	2,05%	€ 120,04	€ 109,75

Totaal	€ 1.097,48	€ 1.097,50

jaar	gem. inflatie 25 jaar	index canon 2,00%	vaste canon 25 jaar
1	2,00%	€ 100,00	€ 128,12
2	2,00%	€ 102,00	€ 128,12
3	2,00%	€ 104,04	€ 128,12
4	2,00%	€ 106,12	€ 128,12
5	2,00%	€ 108,24	€ 128,12
6	2,00%	€ 110,41	€ 128,12
7	2,00%	€ 112,62	€ 128,12
8	2,00%	€ 114,87	€ 128,12
9	2,00%	€ 117,17	€ 128,12
10	2,00%	€ 119,51	€ 128,12
11	2,00%	€ 121,90	€ 128,12
12	2,00%	€ 124,34	€ 128,12
13	2,00%	€ 126,82	€ 128,12
14	2,00%	€ 129,36	€ 128,12
15	2,00%	€ 131,95	€ 128,12
16	2,00%	€ 134,59	€ 128,12
17	2,00%	€ 137,28	€ 128,12
18	2,00%	€ 140,02	€ 128,12
19	2,00%	€ 142,82	€ 128,12
20	2,00%	€ 145,68	€ 128,12
21	2,00%	€ 148,59	€ 128,12
22	2,00%	€ 151,57	€ 128,12
23	2,00%	€ 154,60	€ 128,12
24	2,00%	€ 157,69	€ 128,12
25	2,00%	€ 160,84	€ 128,12

Totaal	€ 3.203,05	€ 3.203,05

Opslag canon percentage	**10 jaar**	**9,75%**
Opslag canon percentage	**25 jaar**	**28,12%**

Adres	Koopsom	GO	€ /M²	Transactiegegevens	Kadaster
Bestevaerstraat 185-II 1055 TL AMSTERDAM	185.000	52	3.558	Conditie: kosten koper Ondertekening Akte: 2011-05-26 Transport: 2011-08-26	Gemeente: Sloten, Sectie: C Perceel: 10228, Index:A-5 Soorteigendom: Volle eigendom
Bestevaerstraat 191-II 1055TL AMSTERDAM	177.000	50	3.540	Conditie: kosten koper Ondertekening akte: 2011-09-02 Transport: 2011-10-07	Gemeente: Sloten, Sectie: A Perceel: 11153, Index: A-3 Soorteigendom: Volle eigendom
Esmoreitstraat 28-hs 1055 CE AMSTERDAM	187.500	55	3.409	Conditie: kosten koper Ondertekening Akte: 2011-07-04 Transport: 2011-09-01	Gemeente: Sloten, Sectie: C Perceel: 10557, Index: A-1 Soorteigendom: Voortdurende erfpacht Afgekocht tot: 2064-06-14
Kijkduinstraat 73-II 1055 XS AMSTERDAM	184.500	55	3.355	Conditie: kosten koper Ondertekening Akte: 2011-10-01 Transport:2011-12-28	Gemeente: Sloten, Sectie: C Perceel: 10526, Index: A-83 Soorteigendom: Voortdurende erfpacht AfgekochtTot:2050-05-30

Gemiddeld	183.500	53	3.465

Van de gemeente Amsterdam is de volgende reactie ontvangen:

Naar aanleiding van de concepttaxatierapporten inzake BA31 heeft de gemeente Amsterdam de volgende op- en aanmerkingen:

- Ten eerste wordt op pagina 4 van het rapport van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Lucellestraat 32-1 (woning en berging) een grondwaarde van € 25.358,-- genoemd. Op de volgende pagina wordt een grondwaarde van € 24.724,-- genoemd. Daarnaast komen de bedragen op pagina 5 niet overeen met de bedragen in bijlage 5. De gemeente heeft reeds met Kuijs Reinder Kakes makelaars contact gehad tijdens de vakantie van de heer [redacted] Bijlage 5 voor de berging hebben wij namelijk nog niet ontvangen.

Antwoord commissie:
De grondwaardeberekening in bijlage 5 betreft de berekening voor de woning inclusief de berging. Aangezien de woning en berging beiden een separaat erfpachtrecht betreffen, heeft de commissie een fictieve waarde toegekend aan de berging van € 5.000,- binnen de totale marktwaarde van € 200.100,- conform bijlage 5. De jaarcanons en de afkoopsommen op bladzijde 5 voor de woning respectievelijk berging zijn pro rato hiervan afgeleid.

- In bijlage 4 bij punt 1.7 worden een aantal aansluitingen gevonden voor het toepassen van 40% depreciatie voor woningen op erfpachtgrond.
Onder het tweede aandachtspunt verwijst u naar de afslag die wordt toegepast door de belastingdienst van verhuurde woningen. Deze afslag is echter afhankelijk van de huurwaarde en geen vaste korting. Kunt u motiveren waarom u gekozen heeft voor 40% en geen ander percentage.

Antwoord commissie:
De commissie gaat van een bestendige gedragslijn uit waarbij er voor de waarde van verhuurd onroerend goed 60 % van de leegwaarde wordt berekend. Dit is ook bevestigd als bestendige gedragslijn in de zaak Honnebier.

Onder derde aandachtspunt verwijst u naar de gedragslijn die door de gemeente wordt gehanteerd om 40% depreciatie toe te passen. De gemeente gebruikt echter bij de canonherziening einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. U geeft ook aan dat bij nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis staat een korting van 40% toegepast wordt. De gemeente geeft in deze situatie een korting van 15%.Kunt u aangeven waarom naar de gedragslijn van de gemeente om 40% wordt verwezen?

Antwoord commissie:
De commissie wil een bestendige gedragslijn volgen en zoekt derhalve ook aansluiting in de eerdere gedragslijn van de erfverpachter
Het is deskundigen bekend dat de gemeente Amsterdam, in kalenderjaar 2010, bij uitgifte in erfpacht van:
-Provicialeweg [redacted] Amsterdam Zuid-Oost
-Provincialewe [redacted] Amsterdam Zuid-Oost
-Provincialewe [redacted] Amsterdam Zuid-Oost

een korting van 40% heeft toepast waarin woordelijk (zie cursieve tekst) werd opgenomen: *"Daar hier sprake is van uitgifte van bebouwde grond, wordt u op grond van het gemeentelijk grondprijsbeleid een maximale korting (*hierna te noemen: "depreciatie"*) verleend van 40% op de grondprijs van het bebouwd deel".*

Deskundigen stellen vast dat een depreciatie 40% een bestendige gedragslijn was van de gemeente Amsterdam waarmee deskundigen zich (ook in het verleden bij CHET-taxaties) conformeerden. Het gemeentelijk grondprijsbeleid is later (per 2011) eenzijdig zodanig gewijzigd dat de depreciatie werd teruggebracht naar 15%. Vervolgens is het de vraag in hoeverre een rechtsongelijkheid ontstaat voor erfpachters en in hoeverre deskundigen het veranderde beleid van de gemeente moeten volgen in een CHET-taxatie. Deskundigen stellen vast dat voor de waardebepaling van bebouwde grond, in gebruik bij een erfpachter, een depreciatie van 40% een juiste (bestendige) depreciatie en gedragslijn vormt voor het bepalen van de bebouwde grondwaarde.

Onder het vierde aandachtspunt geeft u aan dat de gemeente een depreciatie toepast van 40% bij geringe grondwaardestijging bij bestemmingswijzigingen. De gemeente hanteerde inderdaad 40%. Dit is in 2012 gewijzigd in een depreciatie van 25%. Kunt u aangeven waarom u hierna verwijst?

Antwoord commissie:
De commissie is van mening dat ze een bestendige gedragslijn volgen en derhalve ook aansluiting vinden in de eerdere gedragslijn van de erfverpachter.

Onder vijfde aandachtspunt verwijst u naar de gedragslijn die door de gemeente werd gehanteerd om 40% depreciatie toe te passen. De gemeente gebruikt echter bij de canonherziening einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. Bovendien werd de 40% en nu de 25% gehanteerd om onder andere te corrigeren voor de fictieve sloopkosten. U heeft in uw berekening al rekening gehouden met de sloopkosten en corrigeert met het gebruik van een depreciatie van 40% dus dubbel.

Antwoord commissie:
De commissie heeft bij de depreciatie van 40 % geen rekening gehouden met sloopkosten en ziet derhalve ook geen dubbeltelling.

Onder zesde aandachtspunt verwijst u naar de onderhandelingsmarge die de gemeente hanteert bij nieuwe uitgiften. Ook bij canonherziening einde tijdvak is dit een argument de om op de door de gemeente bepaalde grondprijzen te corrigeren omdat de gemeente geen te hoge aanbieding wil doen. Uw opdracht is de canon/grondwaarde te bepalen. Als u een extra korting van 10% hanteert, bepaalt u dus de canon/grondwaarde 10% lager dan deze zou moeten zijn. Kunt u toelichten waarom u een 10% lagere canon/grondwaarde bepaald?

Antwoord commissie:
De commissie is van mening dat de genoemde punten met elkaar verbonden zijn en tezamen een 40% depreciatie vormen. De commissie is derhalve niet van mening dat ze de grondwaarde 10% te laag waarderen.

Onder zevende aandachtspunt verwijst u naar het gebruik onder deskundigen om 40% toe te passen. U geeft hiermee de indruk dat het percentage wordt toegepast omdat het altijd wordt toegepast. Dit is geen onderbouwing van het percentage. Het staat een kritische houding tegenover bepaalde gebruiken ons inziens in de weg.

Antwoord commissie:
De commissie is van mening dat de depreciatie van 40% nog steeds een juiste benadering is.

- In bijlage 6 baseert u het canonpercentage op het reëel rendement van 2,74%. Dit zou volgens de gemeente correct zijn, indien de canon met de volledige inflatie werd geïndexeerd.
  De indexcanon onder de AB2000 wordt echter met inflatie -/- 1% per jaar geïndexeerd. Daarom is de gemeente de mening toegedaan, dat – bij toepassing van uw methode – het canonpercentage voor de indexcanon onder de AB2000 gebaseerd moet zijn op het reëel rendement, vermeerderd met de indexatiekorting van jaarlijks 1%. Het canonpercentage voor de indexcanon zou dan uitkomen op 3,74% (dan wel 3,77%). Verder is het de gemeente niet geheel duidelijk, hoe u tot de canonpercentages voor de 10- en 25-jaar vaste canon bent gekomen.

  Antwoord commissie:

  Indien de commissie in de berekening van het reële canonpercentage t.b.v. de nieuwe canon rekening houdt met de door u voorgestelde correctie, dan zou de nieuwe canon niet meer gematigd worden geïndexeerd. De gemeente heeft besloten om de jaarlijkse indexering op afstand te volgen en de commissie is van oordeel dat op een juiste wijze een juiste berekening is gemaakt van het canonpercentage 2,74%.

  Uitgangspunt voor de berekening van het opslagpercentage is dat na 10 jaar vaste canon respectievelijk 25 jaar vaste canon, hetzelfde betaald zou moeten zijn indien de jaarlijkse canon geïndexeerd zou worden met de gemiddelde inflatie van de afgelopen 10 jaar respectievelijk 25 jaar gepubliceerd door het ECB & CBS

  In het voorbeeld van bijlage 7
  Bij een 10 jaar vaste canon: (1.097,48 / 10 jaar) -/- 100 = 9,75
  Bij een 25 jaar vaste canon: (3.203,05 / 25 jaar) -/- 100 = 28,12

- In bijlage 8 worden onder andere de Esmoreitstraat 28-hs en de Kijkduinstraat 73-II genoemd. De vierkante meter prijs in euro's moet worden gecorrigeerd naar vol eigendom voor het feit dat het erfpacht is. Het gemiddelde wordt namelijk later gepresenteerd als waarde eigen grond.

  Antwoord commissie:
  Deskundigen verwijzen naar bijlage 4 waarin is beschreven dat indien deskundigen geen transacties van vergelijkingsobjecten op eigen grond binnen het bouwblok of van vergelijkingsobjecten van dezelfde strekking in de omgeving kunnen vinden, deskundigen zullen zoeken naar vergelijkingsobjecten die een transactie op eigen grond zo dicht mogelijk benaderen: namelijk verkoop van nieuwbouwprojecten, c.q. verkoop van recent gerenoveerde appartementen (vernieuwbouw) in de omgeving, waarbij sprake was van een afgekochte erfpacht voor een langere periode (minimaal 30 jaar).

****

Van de erfpachter is geen reactie ontvangen.