0110

[redacted]

Dakopbouw

25

AFSCHRIFT

Weissensingel [redacted]

vonnis

[redacted]

RECHTBANK AMSTERDAM

Sector civiel recht

zaaknummer / rolnummer: 400963/ HA ZA 08-1723

Vonnis van 24 december 2008

in de zaak van

1. [redacted] 5.1.2e,
2. [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e,

e i s e r s,
wonende te Amsterdam,
advocaat: mr. [redacted]

tegen

de gemeente **AMSTERDAM,**
zetelende te Amsterdam,
g e d a a g d e,
advocaat: mr. [redacted]

Partijen worden hierna Monné en de Gemeente genoemd.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de op 10 juni 2008 uitgebrachte inleidende dagvaarding met producties,
- conclusie van antwoord met producties,
- tussenvonnis van 17 september 2008, waarbij een comparitie-zitting is bepaald,
- de op 7 november 2008 plaatsgevonden comparitie-zitting en het daarvan opgemaakte proces-verbaal, met de daarin genoemde processtukken,

Vervolgens is het vonnis bepaald op heden.

2. De feiten

a Bij op 21 juli 1997 verleden notariële akte heeft de Gemeente aan [redacted] in erfpacht uitgegeven een perceel bouwterrein, te Amsterdam plaatselijk bekend als Weissensingel [redacted] (hierna te noemen: het perceel) met aan [redacted] de verplichting om hierop een woning te laten bouwen en om aan de Gemeente een canon te betalen van f 5.168,-- per jaar. De woning is op het perceel gebouwd en de canon heeft [redacted] bij vooruitbetaling aan de Gemeente voldaan voor de periode 16 maart 1997 t/m 15 maart 2047

b In de voormelde notariële akte zijn op de erfpacht van toepassing verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 (hierna: AB-1994),

waarvan het bepaalde in de artikelen 13 en 17 - voor zover hier van belang - luidt als volgt:

Art. 13 Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:
a (....)
b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd.(....)

2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule: A + [(B – C) x D], waarin voorstelt:
A de op het moment van de herziening geldende canon;
B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
D het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

(....)

6 Herziening van de canon wordt geconstateerd bij notariële akte;

(....)

Art.17 Instandhouding van de opstallen

1 (....)
2 Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
3 (....)
4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 13.

c Zonder een voorafgaand verzoek aan de Gemeente tot vrijstelling als bedoeld in artikel 17 lid 4 heeft [redacted] in het najaar van 2003 een dakopbouw op de woning laten aanbrengen, waardoor het gebruikers vloeroppervlak (hierna: gbo) met 28 m² is toegenomen. De stichtingskosten van deze dakopbouw hebben € 40.366,-- bedragen.

d Een vergelijkbaar naburig perceel + woning als van [redacted] maar zonder dakopbouw - is in 2003 verkocht voor € 250.000,-- en in 2006 voor € 249.000,--.

e Makelaar [redacted] 5.1.2e heeft het perceel met woning (inclusief dakopbouw) in 2004 in opdracht van Monné getaxeerd. In het daarvan opgemaakte rapport van 11 oktober 2004 wordt als onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik vermeld € 275.000,--.

f Bij begeleidende brief van 30 januari 2004 heeft de Gemeente een aanbiedingsbrief, eveneens gedateerd 30 januari 2004 en houdende een aanbod tot afkoop van de canonverhoging, doen toekomen. Daarbij werd aan [redacted] verzocht een bijgevoegd "bericht van acceptatie opmaken akte bebouwingswijziging" getekend te retourneren.

De begeleidende brief bevat onder meer de navolgende toelichting:

> *Op grond van het gevoerde beleid van de gemeente Amsterdam, mag een erfpachter met ingang van 1 januari 2000, eenmalig of in meerdere etappes zijn woning horizontaal en/of verticaal met een maximum van 15 m² gebruiksoppervlak (GBO) uitbreiden, zonder dat een canonverhoging in rekening wordt gebracht.*
> *U heeft uw perceel met 28 m² Gebruiksoppervlak (GBO) uitgebreid.*
>
> *Bijgesloten vindt u de aanbieding en het bericht van acceptatie. Deze aanbieding vervalt twee weken na dagtekening van deze brief. Voor de goede orde deel ik u mede dat deze aanbieding geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring door het Dagelijks bestuur van Stadsdeel Osdorp.*

In de aanbiedingsbrief is onder meer aangegeven dat de canonverhoging per jaar € 402,24 bedraagt en de afkoopsom € 9.120,--.

Bij brief van 10 februari 2004 heeft [redacted] onder protest het door hem ondertekende bericht van acceptatie aan de gemeente geretourneerd. Ook onderaan het bericht van acceptatie heeft [redacted] zijn protest genoteerd en wel als volgt:

> *Akte van protest*
> *Gelieve nota van te nemen, dat wij uw aanbod voor afkoop erfpacht "onder protest" accepteren. Dit omdat wij bij aankoop van ons huis de erfpacht v/d grond reeds voor 50 jaar hebben afgekocht. Na het plaatsen van de opbouw is ons grondoppervlak niet toegenomen.*

g Bij (rectificatie)besluit van 31 augustus 2004 (hierna: het bebouwingsbesluit) heeft het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Osdorp aan [redacted] toestemming verleend voor de reeds gerealiseerde bebouwingsuitbreiding, onder verhoging van de canon met € 401,70 per jaar en de afkoop daarvan door [redacted] door betaling van € 9.120,--.

h [redacted] heeft deze afkoopsom op 26 oktober 2004 aan de Gemeente betaald.

i Met ingang van 1 augustus 2005 heeft de Gemeente haar beleid inzake bebouwingsuitbreidingen aldus gewijzigd dat de canon in geval van particuliere woonbestemming niet wordt verhoogd wanneer de uitbreiding minder dan 100% van de oorspronkelijke bebouwing bedraagt.

3. De vordering

3.1. [redacted] heeft de onderstaand weergegeven vorderingen tegen de Gemeente ingesteld:

(....) voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad (....)

Primair:

I te verklaren voor recht dat een verhoging/wijziging van de erfpachtcanon nooit heeft plaatsgevonden althans nooit is geëffectueerd;

II te verklaren voor recht dat de verhoging van de erfpachtcanon onverschuldigd betaald is;

III de Gemeente te veroordelen om aan [redacted] (terug) te betalen een bedrag van € 9.120,-- te vermeerderen met de wettelijke rente over deze bedragen vanaf 26 oktober 2004 althans vanaf de dag der dagvaarding tot aan de dag der algehele voldoening, met veroordeling van de Gemeente in de kosten van deze procedure.

Subsidiair:

I te verklaren voor recht dat met betrekking tot de grondwaarde geen waardevermeerdering is opgetreden en, indien en voorzover tussen partijen al een overeenkomst met betrekking tot de verhoging van de erfpachtcanon tot stand zou zijn gekomen, deze overeenkomst op grond van dwaling te vernietigen;

II te verklaren voor recht dat de verhoging van de erfpachtcanon onverschuldigd betaald is;

III de Gemeente te veroordelen om aan [redacted] (terug) te betalen een bedrag van € 9.120,-- te vermeerderen met de wettelijke rente over deze bedragen vanaf 26 oktober 2004 athans vanaf de dag der dagvaarding tot aan de dag der algehele voldoening, met veroordeling van de Gemeente in de kosten van deze procedure.

3.2. Hetgeen [redacted] ter toelichting van deze vorderingen heeft aangevoerd kan als volgt worden samengevat.

Ten aanzien van de primaire vorderingen:
Wijziging van het erfpachtrecht komt tot stand door vestiging bij notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers. Aan deze constitutieve vereisten uit artikel 3:98 jo 89 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is in casu niet voldaan en in de erfpacht van [redacted] is dan ook geen wijziging gekomen. Voorts voert [redacted] onder verwijzing naar het bebouwingsbesluit van de Gemeente van 31 augustus 2004 (zie

2.g) aan dat de Gemeente haar toestemming voor de bebouwingsuitbreiding (de dakopbouw) afhankelijk heeft gesteld van de acceptatie door [redacted] van de canonverhoging. Daarmee heeft de Gemeente zich schuldig gemaakt aan détournement de pouvoir respectievelijk misbruik van bevoegdheid. Ook om deze reden is het besluit nietig althans vernietigbaar. De reeds betaalde verhoging van de canon is dus zonder grondslag en derhalve onverschuldigd betaald.

Ten aanzien van de subsidiaire vorderingen:
De gerealiseerde dakopbouw heeft niet geresulteerd in een waardevermeerdering van de grond die redelijkerwijs aanleiding geeft voor een verhoging van de canon op voet van artikel 13 AB-1994. Voor de wijze waarop de waardevermeerdering moet worden berekend verwijst [redacted] naar het eindvonnis van deze rechtbank van 31 juli 2002 (in zaak H 99.2572), waarin ten aanzien van de grondwaarde is overwogen dat deze wordt gevonden door van de commerciële waarde de stichtingskosten af te trekken. Onder verwijzing naar de in 2.d genoemde verkoopprijzen van vergelijkbare percelen stelt [redacted] dat de commerciële waarde van zijn perceel, voorafgaand aan de realisatie van de dakopbouw in 2003, € 250.000,-- bedroeg. Aan de taxatie van makelaar 5.1.2e (zie 2.e) ontleent [redacted] dat die commerciële waarde, na realisatie van de dakopbouw, € 275.000,-- bedroeg. Dit betekent een vermeerdering van de commerciële waarde met € 25.000,--, doch die vermeerdering is aanzienlijk lager dan de geïnvesteerde stichtingskosten van de verbouwing van € 40.366,--. Er is de facto dus geen waardevermeerdering en voor verhoging van de canon ontbreekt derhalve iedere rechtsgrond. Indien ondanks zijn protest bij de ondertekening van de acceptatie van het bericht van acceptatie (zie 2.f) moet worden aangenomen dat ten aanzien van de canon een overeenkomst met de Gemeente tot stand is gekomen, beroept [redacted] zich op dwaling en vernietiging van die overeenkomst op grond van artikel 6:228 BW. Ook in dat geval heeft de betaling van afkoopsom canonverhoging zonder rechtsgrond en onverschuldigd plaatsgevonden

4. Het verweer

De Gemeente heeft deze vorderingen bestreden en haar verweren zullen bij de onderstaande beoordeling worden besproken.

5. De beoordeling

5.1. Door de Gemeente is betwist dat enkel het nog niet opmaken van de notariële akte en de niet-inschrijving tot gevolg hebben dat de canonwijziging niet (meer) zou gelden en/of dat [redacted] zonder grondslag en/of onverschuldigd heeft betaald. Dit verweer treft doel. Het "protest" van [redacted] op het bericht van acceptatie (zie 2.f) verstaat de rechtbank aldus dat [redacted] met de betaling van de canon-afkoopsom akkoord is gegaan onder de ontbindende voorwaarde dat achteraf komt vast te staan dat er geen grond is voor verhoging van de canon. De rechtbank begrijpt dat de gemeente met deze ontbindende voorwaarde akkoord is gegaan, nu zij (nog) niet heeft bewerkstelligd dat de bebouwingswijziging en de afkoop van de herziene canon notarieel worden vastgelegd.

5.2. In de onderhavige door [redacted] aanhangig gemaakte procedure ligt ter beantwoording voor of [redacted] het bedrag van € 9.120,- zonder rechtsgrond heeft betaald. In afwachting van de beslissing hieromtrent is de Gemeente gerechtigd om haar medewerking tot het formaliseren van de herziening van de canon bij notariële akte en de inschrijving daarvan op te schorten. Hier kan derhalve worden daargelaten of het opmaken van de akte en de inschrijving daarvan constitutieve vereisten zijn die op straffe van nietigheid in acht dienen te worden genomen bij een herziening van de erfpachtcanon. Ten onrechte ontleent [redacted] hieraan dat hij het bedrag van € 9.120,-- onverschuldigd heeft betaald.

5.3. Door [redacted] zijn geen althans onvoldoende feiten en/of omstandigdheden gesteld die zijn - door de Gemeente betwiste - stelling kunnen dragen dat de Gemeente zich schuldig heeft gemaakt aan détournement de pouvoir, respectievelijk aan misbruik van bevoegdheid. Of de Gemeente haar toestemming voor de (op)bouw ten onrechte afhankelijk heeft gesteld van de vraag of de erfpachtverhoging geaccepteerd is of niet moet immers in beginsel worden beoordeeld naar de situatie voorafgaande aan of op het moment dat [redacted] het bericht van acceptatie van 10 februari 2004 onder protest heeft ondertekend. Daarvoor is in de vaststaande feiten evenwel geen steun te vinden. Ook het van later daterende besluit van de Gemeente van 31 augustus 2004 (zie 2.g), waarop [redacted] zich in dit verband beroept, biedt hiervoor geen althans onvoldoende steun. De primaire vorderingen zijn mitsdien evenmin toewijsbaar voorzover daaraan détournement de pouvoir, respectievelijk misbruik van bevoegdheid ten grondslag is gelegd.

5.4. Het verweer van de Gemeente tegen de subsidiaire vorderingen van [redacted] komt erop neer dat de methodiek uit het vonnis van deze rechtbank van 31 juli 2002 (waaraan [redacted] refereert en hiervoor genoemd in rechtsoverweging 3.2) niet bruikbaar is om te bepalen of er door de wijziging van de bebouwing een waardevermeerdering van het perceel tot stand is gekomen, die redelijkerwijs aanleiding geeft tot een herziening van de canon. Volgens de Gemeente zal die methodiek tot grote rechtsongelijkheid (kunnen) leiden. Het is immers voor iedere erfpachter betrekkelijk eenvoudig een wijziging aan zijn opstal te realiseren en daarbij zodanig "creatief" met de kosten daarvan om te gaan dat die kosten uitkomen boven de vermeerdering van de grondwaarde die door die wijziging wordt bewerkstelligd. Teneinde dit te voorkomen hanteert zij - aldus nog steeds de Gemeente - de zogenaamde residuele grondprijsberekening als objectieve, beproefde en met waarborgen omklede methode, die tot de meest rechtvaardige uitkomsten leidt. De Gemeente heeft dit standpunt in de conclusie van antwoord in de punten 74 t/m 78 als volgt uitgewerkt:

> 74 *Daarbij is van belang te weten dat de gemeente ten minste eenmaal per jaar de door haar gehanteerde grondprijzen vaststelt. De gemeente, in het bijzonder haar Ontwikkelingsbedrijf, gebruikt ook daarbij de residuele methode van grondwaardebepaling.*
>
> 75 *Bij het bepalen van grondprijzen wordt door de gemeente geput uit objectieve bronnen, zoals het marktaanbod van zowel bestaand als nieuw gebouwd vastgoed, en worden voorts de marktontwikkelingen en het stichtingskosten niveau nauwgezet gevolgd. Gelet op het grote aantal erfpachtuitgiften in Am-*

sterdam en de voortdurende ervaringen die de gemeente opdoet met professionele marktpartijen en ontwikkelaars is een continu proces van kennisvergaring zoveel mogelijk gewaarborgd.

76 *Aldus verkrijgt de gemeente een goed beeld van de maktontwikkelingen in de verschillende delen van Amsterdam. Dit beeld wordt opgesteld op gedetailleerd niveau, te weten op het niveau van de zogenaamde buurtcode-gebieden. Indien binnen een dergelijk gebied sprake is van grote onderlinge verschillen, wordt bovendien een nader onderscheid gemaakt. De actuele ontwikkelingen hebben minimaal één keer per jaar hun weerslag in geactualiseerd beleid en daarop gebaseerde prijzen.*

77 *Het ontwikkelingsbedrijf heeft voorts een aantal bouwkostendeskundigen in dienst. Op basis van hun ervaring met het doorrekenen van stichtingskosten, opzetten van bouwprojecten en door het nauwgezet volgen van kostenontwikkelingen, hebben zij een goed beeld van de kosten van woningen. Het volgen van kostenontwikkelingen gebeurt op verschillende niveau's: door contacten in de markt, gebruik van landelijk gehanteerde bouwkostenindices, zoals van het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDN-index) en via het overleg met bouwkostendeskundigen van marktpartijen die plaatsvinden in concrete projecten.*

78 *Van belang is dat de gemeente het vorenstaande in de procedure tegen De* [redacted] *in hoger beroep heeft uiteengezet en heeft toegelicht dat de rechtbank in haar vonnis van 31 juli 2002 ten onrechte voorbij is gegaan aan de door de gemeente gehanteerde objectieve methode en in plaats daarvan de door* [redacted] *gehanteerde subjectieve als juist lijkt te hebben aanvaard. De in dat verband door de gemeente aangevoerde grief is echter - evenals enkele andere grieven - in het arrest van het Hof in bovengenoemde zaak d.d. 9 juni 2005 (r.o. 4.7) niet meer aan de orde gekomen, zodat het Hof zich daarover niet heeft kunnen uitlaten.*

Hieraan heeft de Gemeente in de conclusie van antwoord reeds het navolgende vooraf laten gaan met betrekking tot de methode van berekening van de canonverhoging in het algemeen en de canonverhoging van [redacted] in het bijzonder:

Methode berekening canonverhoging

24 *Van 1 januari 1998 tot 1 augustus 2005 gold voor verticale uitbreidingen op grond van het Gemeentelijk Grondbeleid 1998 (gepubliceerd in het Gemeenteblad 1997, bijlage T) het beleid dat de erfpachter eenmalig of in meerdere fasen verticaal mag uitbreiden tot een maximum van 15 m² GBO, zonder dat daarvoor een canonverhoging in rekening werd gebracht.*
Reden voor deze vrijstelling voor de eerste 15 m² GBO was dat de stichtingskosten voor kleinere uitbreidingen bij woningbouw doorgaans relatief hoog zijn en op deze wijze (naast de hierna te bespreken depreciatieregeling) meer financiële ruimte voor erfpachters wordt geboden voor het realiseren van uitbreidingen.

25 *Indien de totale uitbreiding de 15 m² GBO overschrijdt, ook als de uitbreiding in meerdere fasen wordt gerealiseerd, werd voor het aantal vierkante meters dat boven de 15 m² uitkomt wél een canonverhoging in rekening gebracht.*

> *NB. Zoals reeds opgemerkt heeft de gemeente inmiddels – met ingang van 1 augustus 2005 – een (verdergaande) beleidsvereenvoudiging voor particuliere woonbestemmingen ingevoerd.*

26 *De canonverhoging voor de resterende vierkante meters werd berekend door dit aantal vierkante meters GBO te vermenigvuldigen met de van toepassing zijnde grondprijs/vierkante meter GBO voor woningbouw.*

27 *Bij grondwaardebepaling van tussentijdse wijzigingen van bestaande erfpachtrechten wordt voorts doorgaans een depreciatiefactor toegepast, nu de waardering in dat geval eenzijdig door de gemeente geschiedt, de positie van de erfpachter zwakker is dan bij uitgifte en ter compensatie van mogelijke sloopkosten en/of excessieve bouwkosten. Door toepassing van de depreciatiefactor wordt feitelijk een korting op de uitgifteprijs verstrekt.*

28 *De hoogte van de depreciatiefactor bedraagt maximaal 40% en is afhankelijk van de ouderdom van het recht van erfpacht: 10 jaar na de eerste uitgifte wordt de maximale reductie bereikt. Indien echter sprake is van een substantiële wijziging (bijvoorbeeld een bebouwingsuitbreiding van meer dan 25% van de bestaande oppervlakte) wordt geen depreciatiefactor toegepast. Om vervolgens de canonverhoging te berekenen, wordt de (al dan niet gedeprecieerde) grondwaarde vermenigvuldigd met het jaarlijks door de Gemeenteraad vastgestelde canonpercentage.*

Canonverhoging Monné

29 *In het geval van [redacted] bedraagt de verticale uitbreiding 28 m² gbo. De eerste 15 m² van de bebouwingsuitbreiding is conform het beleid niet als canonverhoging in rekening gebracht. Uiteindelijk is aan [redacted] een canonverhoging opgelegd van € 401,70 per jaar.*

30 *Aangezien [redacted] de canon voor zijn oorspronkelijke recht bij vooruitbetaling heeft voldaan, was hij ook gehouden de canonverhoging naar aanleiding van de bebouwingswijziging voor het lopende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop); dit kwam in totaal neer op een bedrag van € 9.120,--.*

5.5. Deze toelichting van de Gemeente maakt duidelijk dat de door haar gehanteerde methode ter berekening van de canonverhoging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing van een verpacht perceel met name is ingegeven door de wens om de verschillende gevallen zoveel mogelijk gelijk te behandelen. Daartoe dient de formule zoals uitgewerkt in artikel 13 lid 2 van de AB-1994. Aan een berekening van de nieuwe canon wordt echter eerst toegekomen indien - zoals in lid 1 van artikel 13 AB-1994 voorop is gesteld - er sprake is van een waardevermeerdering van het perceel, die daartoe aanleiding geeft. De rechtbank begrijpt dat de Gemeente dit uitgangspunt in de periode 1 januari 1988 tot 1 augustus 2005

overeenkomstig haar toen geldende beleid aldus toetste dat bij een uitbreiding van meer dan 15 m² GBO werd verondersteld dat er sprake was van een waardevermeerdering van het perceel die redelijkerwijs aanleiding gaf tot een herziening van de canon.

5.6. Met deze veronderstelling wordt echter miskend dat het, ingevolge één van de fundamentele uitgangspunten van het Amsterdamse erfachtstelsel, bij een tussentijdse herziening van de canon aankomt op de vraag of de grondwaarde is gestegen en niet of en zo ja in welke mate de bebouwing is uitgebreid. Aan dit uitgangspunt ligt de gedachte ten grondslag dat een stijging van de grondwaarde aan de Gemeenschap ten goede moet komen. Hierover gaat de Gemeente, want het is de Gemeente die de grond heeft uitgegeven. Onder waardevermeerdering als bedoeld in artikel 13 lid 1 AB-1994 dient dan ook te worden verstaan de waardevermeerdering van de grond.

5.7. Ter onderbouwing van zijn stelling dat er geen waardevermeerdering van de grond heeft plaatsgevonden, heeft [redacted] verwezen naar het vonnis van deze rechtbank van 31 juli 2002. Daarin is overwogen dat de grondwaarde in een geval als hier kan worden gewaardeerd door van de commerciële waarde de stichtingskosten af te trekken (de residuele benadering). Voor een uitbreiding met een dakopbouw, zoals die van [redacted] betekent dit dat aan een herziening van de canon alleen wordt toegekomen indien het perceel inclusief opbouw meer in waarde is gestegen dan de kosten die realiter met de opbouw gemoeid zijn geweest.

5.8. De Gemeente heeft deze door de rechtbank gehanteerde methodiek voor de waardering van de grondwaarde betwist. De rechtbank begrijpt dat de Gemeente zich op het standpunt stelt dat de grondwaarde op een meer objectieve wijze dient te worden gewaardeerd, doch op welke manier geeft zij echter niet aan. De rechtbank ziet dan ook geen reden om de waarderingsmethodiek uit voornoemd vonnis van 31 juli 2002 te verlaten.

5.9. Bij de beantwoording van de vraag of volgens deze waarderingsmethodiek in de situatie van [redacted] de grondwaarde is gestegen, komt het aan op de navolgende gegevens, die de Gemeente niet althans onvoldoende heeft weersproken:

- op grond van de verkoopprijzen van de twee vergelijkbare woningen - genoemd in rechtsoverweging 2.d - moet het ervoor worden gehouden dat ook het erfpachtrecht van [redacted] aanvankelijk, toen de opbouw nog niet was gerealiseerd, € 250.000,-- waard was;
- op grond van de op de opbouw betrekking hebben facturen, die [redacted] bij dagvaarding als productie 13 heeft overgelegd, moet het ervoor worden gehouden dat de werkelijke en tevens reële verbouwingskosten € 40.366,-- hebben bedragen.
- op grond van het taxatierapport, dat [redacted] bij dagvaarding als productie 15 heeft overgelegd, moet het ervoor worden gehouden dat de waarde van het erfpachtrecht van [redacted] na realisatie van de dakopbouw, € 275.000,-- bedroeg.

Deze gegevens leiden tot de conclusie dat de realisatie van de opbouw geen stijging van de grondwaarde ten gevolge heeft gehad. De waardevermeerdering van het perceel inclusief opstal als gevolg van de gerealiseerde opbouw valt immers lager uit dan de investering die met deze opbouw gemoeid is geweest.

5.10. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de Gemeente aan de AB-1994 ten onrechte het recht heeft ontleend om de met [redacted] overeengekomen canon te herzien en dat de [redacted] de onder voorbehoud betaalde afkoopsom van € 9.120,-- onverschuldigd heeft betaald. Het subsidiair gevorderde zal daarom als na te melden worden toegewezen.

5.11. De Gemeente zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van het geding. De kosten aan de zijde van [redacted] zullen worden begroot op:

- vast recht	€	303,--
- salaris advocaat	€	768,-- (2 punten x tarief € 384,--)
	€	1.071,--

De beslissing

De rechtbank

- verklaart voor recht dat [redacted] de verhoging van de erfpachtcanon onverschuldigd heeft betaald;

- veroordeelt de Gemeente om aan [redacted] te betalen € 9.120,-- (negenduizend-éénhonderdtwintig euro) vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 26 oktober 2004 tot de dag der algehele voldoening;

- veroordeelt de Gemeente in de kosten van het geding tot heden aan de zijde van [redacted] begroot op € 1.071,--;

- verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

- wijst af hetgeen meer of anders is gevorderd.

Dit vonnis is gewezen door mrs. [redacted] en [redacted], in het openbaar uitgesproken op 24 december 2008

[redacted]

VOOR AFSCHRIFT CONFORM

[redacted]