E1803/43

# TAXATIERAPPORT

## Canonherziening Einde Tijdvak

# APOLLOLAAN 75 - II

## te Amsterdam

**ESSENTIALIA**

| | | |
|---|---|---|
| Bouwblok | : | KL 04 |
| Dossiernummer | : | E 1803/43 |
| Adres | : | Apollolaan 75-II te Amsterdam |
| Ligging/wijk | : | Componistenbuurt in Amsterdam Oud Zuid |
| Kadastrale aanduiding | : | Gemeente Amsterdam, sectie Z nummer 2285-A11 |
| Opdrachtgevers | : | [redacted] |
| | | en |
| | | Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (erfverpachter) |
| (Huidige) canon | : | € 88,03 (canon per 1 januari 2000 excl. 5-jaarlijkse indexering) |
| Eerste tijdvak | : | 1 januari 1938 - 31 december 2012 |
| Algemene Bepalingen | : | Voortdurende erfpacht 1994 |
| Tweede tijdvak | : | 1 januari 2013 – 31 december 2062 |
| Algemene Bepalingen | : | Voortdurende erfpacht 2000 |
| Getaxeerde grondwaarde | : | € 73.000,-- |
| | | |
| Canon index | : | € 2.513,66 |
| Canon 10 jaar vast | : | € 2.729,27 |
| Canon 25 jaar vast | : | € 2.904,49 |
| Afkoopsom 50 jaar | : | € 73.000,-- |
| | | |
| Taxatiedatum | : | 4 juli 2011 |

## BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen, hierna te noemen: deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 33 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 tot stand gekomen en bestaat uit:

1. de heer S.J. Siegersma, gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd in 1998 en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen/mkb; benoemd door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam.

2. de heer P.A. Stefels, gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd in 1992 en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen/mkb; benoemd en aangewezen door de erfpachter.

3. de heer P.J. van den Brink , gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd in 1994 en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb en bedrijfsmatig vastgoed; als derde deskundige benoemd door voornoemde deskundigen.

Deskundigen zijn drie maanden voor taxatiedatum niet betrokken geweest c.q. worden drie maanden na taxatiedatum 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.

## 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 Beethovenstraat, de Apollolaan, de Bachstraat en de Corellistraat, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal van:

***het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de flatwoning met aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping en twee kamers op de zolderverdieping, plaatselijk bekend als Apollolaan 75-II te Amsterdam,***

hierna te noemen: het object.

Volgens het Kadaster behoort het object toe aan: N

**GEBRUIKSSITUATIE**

Het object was ten tijde van de opname en inspectie in gebruik bij de erfpachter als woonruimte in de categorie "koopwoning", bestemd voor eigen bewoning of verhuur. Dit is in overeenstemming met de gegevens van het ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, het Kadaster en het bestemmingsplan.

**Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen**

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.

**HET ERFPACHTRECHT**

Conform de aangeleverde informatie van OGA en de akte van splitsing in appartementsrechten d.d. 30 september 1999 zijn met betrekking tot het recht van erfpacht de navolgende bepalingen en bijzonderheden vermeldenswaardig:

- Het bouwblok waar het object deel vanuit maakt werd op in erfpacht uitgegeven op basis van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937.
- Bij voornoemde akte van splitsing in appartementsrechten werden de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 van toepassing verklaard en de canon vastgesteld op € 88,03 per jaar, te voldoen in halfjaarlijkse termijnen.
- De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 6 april 1994 nummer 275 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam op 19 april 1994 in deel 12082 nummer 47.

**Voor het recht Apollolaan 75 - II geldt:**

| | | |
|---|---|---|
| Ingangsdatum | : | 1 januari 1938 |
| Expiratiedatum | : | 31 december 2012 |
| | | |
| Eerste tijdvak | : | 1 januari 1938 – 31 december 2012 |
| Tweede tijdvak | : | 1 januari 2012 - 31 december 2062 |
| Bestemming | : | 'koopwoning' |

## OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform het gesteld in artikel 12 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 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.

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.

## KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De erfpachter en de erfverpachter zijn door ondergetekende Siegersma, middels brief van **21 juni 2011** in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij eveneens mogelijkheden tot bezichtiging en opname zijn aangekondigd. Daarnaast is de mogelijkheid tot het maken van afspraken op gerichte tijden geboden.

De objecten in bouwblok KL 04, zoals omschreven in dit rapport, zijn op 4 juli 2011 opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer de locatie en omgeving, de buitenzijde en daar waar mogelijk de binnenzijde opgenomen.

Erfpachter of diens vertegenwoordiger was tijdens de opname niet aanwezig. De erfverpachter was niet aanwezig.

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

Ter vergelijking zijn onderstaande transacties als referentie gebruikt. Dit betreffen representatieve transacties van appartementsrechten op erfpachtpercelen in de directe nabijheid van het getaxeerde bouwblok. Vergelijkingen met transacties van appartementen op eigen grond zijn niet voor handen.

| Perceel | | Koopsom | Datum |
|---|---|---|---|
| 1. | Apollolaan 75 – I | € 500.000,-- | 26-05-2010 |
| 2. | Apollolaan 75 – III | € 655.000,-- | 16-04-2010 |

Een uitvoeriger beschrijving van deze referenties is als bijlage opgenomen.

**GETAXEERDE GRONDWAARDE**

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op € 73.000,--. Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is als bijlage opgenomen.

**BEREKENING CANON**

De aanvangscanon wordt door deskundigen per 1 januari 2013 vastgesteld op:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 200) | : | € 2.513,66 |
| 2. | Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000) | : | € 2.729,27 |
| 3. | Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000) | : | € 2.904,49 |

Naast bovenstaande keuzemogelijkheden bestaat de optie de canon voor vijftig jaar vooruit te betalen tegen een bedrag gelijk aan de getaxeerde grondwaarde.

Een uitgebreide berekening van deze bedragen is als bijlage opgenomen.

**HOOR EN WEDERHOOR**

Een concept van dit rapport is op 13 oktober 2011 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden voor 28 oktober 2011 bij het secretariaat te melden. Van de erfpachter en erfverpachter is niets vernomen.

**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 2011;
- 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 dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

**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 2 november 2011.

S.J. Siegersma P.A. Stefels P.J. van den Brink

## 14. BIJLAGEN

Onderstaande 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. Facts and figures (feiten en cijfers)
7. Overzicht canonpercentages ASRE

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 taxateur is/taxateurs zijn gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

### Algemeen

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door één of meer 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.

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.

**Bestemmingswijziging (privaatrechtelijk)**
In het erfpachtcontract staat een bestemming omschreven. Als men een kantoorruimte als woonhuis gaat gebruiken of een winkel als bedrijfsruimte, dan is er sprake van een bestemmingswijziging.

**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.

**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.

**Bijlage 4 (Algemene bepalingen 2000 blijven Algemene Bepalingen 2000)**

**TOELICHTINGEN OPGESTELDE WAARDERING**

In bijlage 5 is een overzicht weergegeven van de waardebepaling en de uiteindelijke berekening van de canonbedragen.

In de bovenste kolom worden de onderdelen aangeven 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, die genoemd worden in bijlage 5, zullen wij hierna verder toelichten:

- genormeerde marktwaarde eigen grond (1.1)
- genormeerde opstalwaarde (1.2)
- residuële 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 een vergelijking met "eigen grond". Voor wat betreft de ondergrond van 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 gemiddelde marktwaarde pm2 is voor deskundigen een leidraad om te komen tot een waardering van de genormeerde marktwaarde per m2 van de woningen gelegen in bouwblok KL-04.

Vervolgens hebben deskundigen rekening gehouden met de onderlinge verschillen van het getaxeerde object met de gehanteerde vergelijkingsobjecten (begane grond woning en de woning 3e verdieping met zolderkamer binnendoor) binnen dit bouwblok. Met name de verschillen in woonoppervlak, aanwezigheid van een kelder of tuin, een binnendoor bereikbare zolderkamer, andere ligging en kwaliteit worden door deskundigen meegewogen in de uiteindelijke vaststelling van de genormeerde marktwaarde. Door deskundigen is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, waarbij ook empirisch inzicht van deskundigen een afrondende rol heeft gespeeld.

Zie bijlage 5 voor de genormeerde marktwaarde van dit getaxeerde object.

## 1.2 Genormeerde opstalwaarde

Zie bijlage: 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 dit bouwblok KL-04 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 v.w.b. isolatie van het gehele casco
- -groot onderhoud: nieuwbouw behoeft de eerstkomende 10 jaar geen groot onderhoud

Vervolgens is het onmogelijk gebleken om het zogenaamde toerekeningvraagstuk 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 empirisch inzicht.

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.

Hierna een overzicht van de getaxeerde herbouwwaarde waarbij verwezen wordt naar de uitgave van "Read Business Herbouwkosten woningen 2011" pagina 134 "gestapelde woningen, luxe, portiek, 4-laags met souterrain". De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m2 NVO (vergelijkbaar met woonoppervlak NEN 2580) komt neer op € 1.720,= per m2 (exclusief btw).

Voornoemde € 1.720,= per m2 achten deskundigen echter te laag om dit complex te herbouwen op deze locatie. Naar eigen inzicht van deskundigen is € 2.100,= per m2 (exclusief btw) als realistische

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 1994 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) De deskundigen stellen 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.

***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.

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

Deze 2 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 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.

erfpachtvoorwaarden wordt telkenmale na ommekomst van telkens een periode van 50 jaar de erfpachtcanon c.q. grondwaarde aangepast. Op die manier ontstaat telkens een nieuwe (hogere) canon na 50, 100 en 150 jaar etc.

Ook kan gekozen worden om de canon telkens na ommekomst van 50 jaar af te kopen door aan het begin van de nieuwe 50 jarige periode de getaxeerde grondwaarde te betalen. Na ommekomst van 100 jaar kan dan wederom voor de volgende 50 jaar de canon afgekocht worden en hetzelfde weer over 150 jaar en zo vervolgens.

Om dit verschil te kunnen berekenen hebben deskundigen het gevonden effectief rendement bij onderdeel 1.8 hiervoor gedeprecieerd. De depreciatie wordt gevonden door een contante waarde te bereken van een eindwaarde over 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar.

De eindwaarden zijn berekend over respectievelijk 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar op basis van het inflatiepercentage gelijk aan de berekende inflatie over de afgelopen 25 jaar (zie onderdeel 1.8 hiervoor: 2,05%).

De contante waarde van de eindwaarden over 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar wordt vervolgens berekend middels het berekende nominaal effectief rendement staatsleningen van de afgelopen 25 jaar (5,74%). Vervolgens worden de contante waardeberekeningen (50, 100 en 150 jaar) opgeteld en vormt het totaal van die contante waarden (50, 100 en 150 jaar) het aandeel waarmee het eerder berekende rendement, genoemd bij onderdeel 1.9 hiervoor ad 4,69%, moet worden verlaagd (aandeel is berekend op 20,28%).

**1.10.1 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 eind 2010 zijn deskundigen gegevens bekend afkomstig van de School of Real Estate te Amsterdam (SRE-kwartaalcijfers) die deskundigen hebben gebruikt voor het berekenen van een opslag t.b.v. het berekenen van de canonvergoedingen **(zie bijlage SRE overzicht).**

Het gemiddelde in die periode kwam neer op:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Jaarlijks geïndexeerde canon: | 3,45 % | = | 92,10 |
| 10 jaar vaste canon | 3,75 % | = | 100,00 |
| 25 jaar vaste canon | 3,99 % | = | 106,42 |

Op basis van voornoemde onderlinge verhoudingen zijn door de deskundigen de opslagen als correcties berekend:

| | |
|---|---|
| -Correctiepercentage voor aanvangscanon geïndexeerd (volgens ASRE gegevens): | -7,90% |
| -Correctiepercentage voor 26 jaar vaste canon (volgens ASRE gegevens): | +6,42% |

**BIJLAGE 5**

| **GRONDWAARDEBEREKENING Apollolaan 75-II** | 133 m2 wonen en | 36 m2 zolderkamers |
|---|---|---|
| **Algemene uitgangspunten** | | |
| Datum aanzegging canonherziening | 1 januari 2013 | AB 1994 |
| Referentieperiode 25 jaar derhalve | **1985 - 2009** | AB 2000 |
| 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 |
| Inflatiecorrectie gemeente volgens Algemene Bepalingen 2000 | -1,00% | |
| Correctiepercentage voor jaarindex | -7,90% | bron: ASRE |
| Correctiepercentage voor 25 jarige vaste canon | 6,42% | bron: ASRE |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Taxatie marktwaarde en grondquote per datum aanzegging** | | | |
| Taxatie genormeerde marktwaarde incl. grond | € | 600.000,00 | |
| Taxatie genormeerde actuele opstalwaarde | € | 325.000,00 | -/- |
| Residuele grondwaarde | € | 275.000,00 | |
| Grondquote | | **45,83%** | |
| | | | |
| **Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode** | | | |
| Leegwaarde = gemiddelde waarde afgelopen 25 jaar | € | 265.498,01 | |
| Bewoonde waarde = leegwaarde x 60% | € | 159.298,81 | |
| Grondwaarde = bewoonde waarde x grondquote (afgerond) | € | **73.000,00** | |
| | | | |
| **Berekening rentevoet** | | | |
| Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode | | 5,74% | |
| Gemiddelde inflatie Nederland referentieperiode | | 2,05% | |
| Stel grondwaarde 2009 per eenheid | € | 100,00 | |
| Eindwaarde na 50 jaar | € | 275,84 | |
| Contante waarde van de eindwaarde in 2059 | € | 16,93 | |
| Eindwaarde na 100 jaar | € | 760,85 | |
| Contante waarde van de eindwaarde in 2109 | € | 2,87 | |
| Eindwaarde na 150 jaar | € | 2.098,70 | |
| Contante waarde van de eindwaarde in 2159 | € | 0,49 | |
| Totaal contante waarde na 50, 100 en 150 jaar | € | 20,28 | |
| Waarde erfpachtrecht t.o.v. eigen grond | | **79,72%** | |
| | | | |
| **Berekening canonvergoeding AB 2000** | | | |
| Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode | | 5,74% | |
| Idem, minus inflatie + gem corr | | 4,69% | |
| Canonberekening 10 jaar vast | | **3,74%** | |
| Canonberekening 25 jaar vast | | **3,98%** | |
| Aanvangscanon geindexeerd | | **3,44%** | |
| | | | |
| **Canonberekening (grondwaarde x canonpercentage)** | | | |
| Aanvangscanon | € | **2.513,66** | |
| Canon 10 jaar vast | € | **2.729,27** | |
| Canon 25 jaar vast | € | **2.904,49** | |

BIJLAGE 6.

*FACTS AND FIGURES AB 1994*

Bij de berekeningen werd gebruik gemaakt van onderstaande feiten en cijfers.

**Reeks 1:** Periode
**Reeks 2:** Jaartal
**Reeks 3:** Mediane transactieprijs Amsterdam van koopwoningen excl. Beleggingen in € (NVM)
**Reeks 4:** Verschil t.o.v. de vorige periode in €
**Reeks 5:** Idem, reeks 4. in %
**Reeks 6:** Gemiddelde inflatie (CBS consumentenprijzen)
**Reeks 7:** Gemiddeld effectief rendement op 9-10 jarige staatsleningen (CBS en ECB)

| Reeks 1 | Reeks 2 | Reeks 3 | Reeks 4 | Reeks 5 | Reeks 6 | Reeks 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1984 | 49.916 | 49.916 | | | |
| 1. | 1985 | 45.101 | -4.815 | -9,65% | 2,30% | 7,30% |
| 2. | 1986 | 46.311 | 1.210 | 2,68% | 0,20% | 6,40% |
| 3. | 1987 | 53.445 | 7.134 | 15,40% | -0,50% | 6,40% |
| 4. | 1988 | 59.263 | 5.818 | 10,89% | 0,70% | 6,40% |
| 5. | 1989 | 63.000 | 3.737 | 6,31% | 1,10% | 7,21% |
| 6. | 1990 | 62.181 | -819 | -1,30% | 2,50% | 8,94% |
| 7. | 1991 | 66.706 | 4.525 | 7,28% | 3,90% | 8,76% |
| 8. | 1992 | 76.644 | 9.938 | 14,90% | 3,70% | 8,09% |
| 9. | 1993 | 81.680 | 5.036 | 6,57% | 2,10% | 6,36% |
| 10. | 1994 | 85.714 | 4.034 | 4,94% | 2,70% | 6,85% |
| 11. | 1995 | 94.600 | 8.886 | 10,37% | 2,00% | 6,88% |
| 12. | 1996 | 106.638 | 12.038 | 12,73% | 2,10% | 6,15% |
| 13. | 1997 | 121.462 | 14.824 | 13,90% | 2,20% | 5,58% |
| 14. | 1998 | 134.716 | 13.254 | 10,91% | 2,00% | 4,62% |
| 15. | 1999 | 172.411 | 37.695 | 27,98% | 2,20% | 4,63% |
| 16. | 2000 | 197.205 | 24.794 | 14,38% | 2,60% | 5,41% |
| 17. | 2001 | 218.269 | 21.064 | 10,68% | 4,50% | 4,96% |
| 18. | 2002 | 218.489 | 220 | 0,10% | 3,40% | 4,89% |
| 19. | 2003 | 210.000 | -8.489 | -3,89% | 2,10% | 4,12% |
| 20. | 2004 | 210.000 | 0 | 0,00% | 1,20% | 4,09% |
| 21. | 2005 | 212.740 | 2.740 | 1,30% | 1,70% | 3,37% |
| 22. | 2006 | 225.000 | 12.260 | 5,76% | 1,10% | 3,78% |
| 23. | 2007 | 246.491 | 21.491 | 9,55% | 1,60% | 4,29% |
| 24. | 2008 | 260.000 | 13.509 | 5,48% | 2,50% | 4,23% |
| 25. | 2009 | 236.910 | -23.090 | -8,88% | 1,40% | 3,69% |
| *Gemiddelde 1985-2009 (AB 1994)* | | | | *6,74%* | *2,05%* | *5,74%* |

**BIJLAGE 7**

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 |
| 02-10 | 3,48 | 3,42 | 3,82 |
| 03-10 | 2,85 | 3,17 | 3,16 |
| 04-10 | 2,55 | 2,46 | 2,77 |
| 01-11 | 2,97 | 3,01 | 3,27 |
| ***Gemiddeld:*** | ***3,45*** | ***3,75*** | ***3,99*** |

Procentuele wijziging van 10 jr naar index: ***7,90-***
Idem, van 10 jr naar 25 jrs: ***6,42***