E1803/4P

TAXATIERAPPORT

Canonherziening Einde Tijdvak

Beethovenstraat 9 A-I

te Amsterdam

krk.nl Kuijs Reinder Kakes
Alkmaar Amsterdam Beverwijk Castricum Heerhugowaard Wormer Zaandam

- Bedrijfsmakelaars
- Woningmakelaars
- Taxateurs
- Onderzoekers/adviseurs
- Vastgoedmanagers
- Assurantie-adviseurs
- Financiële dienstverleners

www.krk.nl

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
Team Wonen
[illegible] nel
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Amsterdam, 20 juli 2012

Betreft: **herziening erfpachtcanon gemeente Amsterdam;**
bouwblok KL 04 / stadsdeel Oud Zuid;
expiratiedatum: 31 december 2012

perceel: Beethovenstraat 9 A-I te Amsterdam

Geachte

Het door ons toegezonden concept-taxatierapport inzake bovengenoemd erfpachtrecht heeft geleid tot geen reactie van de erfpachter en wel tot een reactie van de Gemeente Amsterdam per email bericht. De opmerkingen en vragen in deze brief gesteld zijn beantwoord in een afzonderlijke brief van de taxatiecommissie d.d. 10 juli 2012. Beide genoemde stukken zijn volledigheidshalve in kopie bijgevoegd bij het rapport.

Namens de taxatiecommissie bieden wij U dan ook bijgaande aan het taxatierapport met betrekking tot de herziening van de canon(s) van het in het rapport genoemde perceel.

Overeenkomstig het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden ontvangt u voorts de declaratie voor uw aandeel in de taxatiekosten zoals genoemd in onze brief van 9 mei j.l.

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

namens de Taxatiecommissie,

S.J. Siegersma RMT sandersiegersma@krk.nl

KRK werkt samen met:
HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten
www.hypnet.nl

Op onze dienstverlening zijn van toepassing de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en worden door ons graag verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot een bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Alle door ons verstrekte informatie is uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

NVM

ESSENTIALIA

Bouwblok	:	KL 04
Dossiernummer	:	E 1803/48
Adres	:	Beethovenstraat 9 A-I te Amsterdam
Ligging/wijk	:	Componistenbuurt in Amsterdam Oud Zuid
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Amsterdam, sectie Z nummer 2455-A3
Opdrachtgevers	:	[illegible] Amsterdam
		en
		Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (erfverpachter)
(Huidige) canon	:	€ 50,82 (canon per 1 juli 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	:	€ 63.500,--
Canon index	:	€ 2.186,54
Canon 10 jaar vast	:	€ 2.374,09
Canon 25 jaar vast	:	€ 2.526,51
Afkoopsom 50 jaar	:	€ 63.500,--
Taxatiedatum	:	17 april 2012

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 J.L. Broeren, erfpachtdeskundige en als makelaar/taxateur o.g. in 1983 beëdigd door de Rechtbank te Amsterdam, tevens kantoorhoudende te Amsterdam; 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 eerste verdieping, plaatselijk bekend als Beethovenstraat 9 A-I te Amsterdam,

hierna te noemen: het object.

Volgens het Kadaster behoort het object toe aan: [redacted]

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 samenvoeging erfpacht / splitsing in appartementsrechten /conversie erfpacht d.d. 25 februari 2003 en akte wijziging splitsing in appartementsrechten d.d. 7 april 2006 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 per 1 juli 2000 vastgesteld op € 50,82 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 Beethovenstraat 9 A-I 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, erfpachter per telefoon en erfverpachter per email d.d. **5 april 2012** in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij eveneens de bezichtiging en opname is ingepland op 17 april 2012.

Het object, gelegen in bouwblok KL 04, zoals omschreven in dit rapport, is vervolgens ook op 17 april 2012 opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer de locatie en omgeving, de buitenzijde en de binnenzijde opgenomen.

Erfpachter was tijdens de opname 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 € 63.500,--. 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)	:	€ 2.186,54
2.	Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)	:	€ 2.374,09
3.	Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)	:	€ 2.526,51

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 9 mei 2012 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden voor 23 mei 2012 bij het secretariaat te melden. Van de erfpachter is niets vernomen, van de erfverpachter is op 1 juni 2012 per email een reactie ontvangen, welke email als bijlage aan dit rapport is gehecht alsmede de reactiebrief van de taxatiecommissie op deze brief aan erfverpachter d.d. 16 juli 2012.

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 16 juli 2012.

S.J. Siegersma J.L. Broeren 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
8. emailbericht OGA d.d. 1 juni 2012
9. reactiebrief taxatiecommissie aan OGA d.d. 16 juli 2012

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.

12. De deskundigen aanvaarden met in achtname van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten worden door de deskundigen nadrukkelijk uitgesloten.
13. De deskundigen zullen het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van de deskundigen. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat de deskundigen jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.
14. Voor zover de taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, garanderen de deskundigen dat zij niet betrokken zijn bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Beperking Aansprakelijkheid

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

Tenslotte

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

BIJLAGE 2

DEFINITIES EN WAARDEBEGRIPPEN

Bestemming (privaatrechtelijk)
De bestemming bepaalt hoe de grond en de opstal gebruikt mogen worden, bijvoorbeeld als woning, winkel of kantoor. Deze bestemming is vastgelegd in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract.

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.

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

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

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

BIJLAGE 3

ALGEMENE INFORMATIE ERFPACHT

Historie

Het oorspronkelijke doel van uitgifte in erfpacht was in de 19e eeuw het ontginnen van woeste gronden. In 1896 heeft de gemeenteraad van Amsterdam een principebesluit genomen om voortaan bouwterreinen niet langer in eigendom over te dragen, maar alleen in (tijdelijke) erfpacht uit te geven. Aanleiding voor dit besluit was de grote bevolkingsgroei en de daarmee gepaard gaande stadsuitbreiding. Het instrument van uitgifte in erfpacht gaf de gemeente verregaande invloed op de bebouwing en het gebruik van de grond. Aan de erfpachtuitgifte werd een bouw*plicht* gekoppeld in plaats van een bouw*recht*.

Definitie

Het begrip Erfpacht is gedefinieerd in artikel 5: 85 BW:

1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.
2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom -de canon- te betalen.

In artikel 5: 89 BW is het Genot van de erfpachter en diens Recht van wegneming geregeld. Artikel 5: 89 BW luidt als volgt:

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

Erfpacht en zakelijke genotsrechten

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

Verschil eigendom en zakelijk genotrecht

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

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

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

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

Bijlage 4 (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 publicatie is te vinden in de masterproof/studie (jaargang 2002-2004) van ir. Iris van Veen genaamd: "De waarde van het erfpachtrecht in het Amsterdamse stelsel" alwaar het volgende wordt geanalyseerd:
"Zo zal een koper bij het verwerven van een opstal met achterstallig onderhoud bij zijn aanbod altijd rekening houden met dit achterstallig onderhoud. Hij zal eerst de waarde bepalen als ware de opstal in goede staat, en vervolgens de kosten voor achterstallig onderhoud hierop in mindering brengen. Op een vergelijkbare manier dient er ook gecorrigeerd te worden voor erfpacht (canonbetalingen). Nu blijkt echter niet dat bij de analyse (voldoende) rekening wordt gehouden met de duur van het nog resterende tijdvak, de hoogte van de canon en de eventuele aanpassing tot het einde van het resterende tijdvak. In de transactieprijzen op de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren speelde de genoemde elementen overigens nauwelijks een rol. Tussen woningen op erfpacht waarbij sprake was van een reeds herziene canon of juist van een nog enige tijd lopende vaste lage canon was geen tot weinig prijsverschil te meten. Hoewel men kan beargumenteren dat dit kwam door de scheve verhouding tussen vraag en aanbod, laten individuele ervaringen zien dat ook de kennis en de (financiële) consequenties van erfpacht bij koper en verkoper een rol spelen."

1.1.2 Genormeerde marktwaarde

Zie bijlage: definities en waardebegrippen

Door deskundigen is gebruik gemaakt van 2 referentieverkopen van bestaande appartementsrechten die als vergelijk dienen t.b.v. het bepalen van een gemiddelde genormeerde marktwaarde per m2 woonoppervlak (NEN 2580) van de repeterende bouw binnen dit bouwblok (hierna te noemen *"bouwblok KL-04"*) type *"begane grond woningen en etagewoningen"*. De volgende referentieobjecten noemen wij:

Object 1:
Apollolaan 75-I

type:	etagewoning
datum verkoop:	26 mei 2010
staat van oplevering:	oudere huurwoning (geen luxe)
Koopsom:	500.000,=
woonoppervlak:	128 m2 volgens verkopend makelaar
m2 prijs:	€ 3.900,= (afgerond)

Object 2:
Apollolaan 75-III

type:	woning 3e & 4e (zolder)verdieping
datum verkoop:	16 april 2010
staat van oplevering:	oudere huurwoning (geen luxe)
Koopsom:	€ 655.000,=
woonoppervlak:	180 m2 volgnes verkopend makelaar(incl. zolderkamer met vaste trap binnendoor + royaal dakterras op zuiden)
m2 prijs:	€ 3.638,=

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

leidraad gehanteerd t.b.v. het bepalen van de herbouwwaarde van de getaxeerde woningen. Verder is door deskundigen rekening gehouden met het verschil in maatvoering en oppervlakte m.b.t. de te taxeren woningen, waardoor de voornoemde herbouwwaarde door deskundigen voor zolderkamers werd vastgesteld op € 1.250,= per m2 (exclusief btw) en voor een kelder wordt verwezen naar de uitgave van "Read Business Herbouwkosten woningen 2011" pagina 162 " kelders nieuwbouw". De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m2 NVO (vergelijkbaar met woonoppervlak NEN 2580) komt voor een kelder neer op € 898,= per m2 (exclusief btw . Voornoemde € 898,= per m2 achten deskundigen echter te laag om een kelder in dit complex te herbouwen op deze locatie. Naar eigen inzicht van deskundigen is € 1.100,= per m2 (exclusief btw) als realistische leidraad gehanteerd t.b.v. het bepalen van de herbouwwaarde van de kelder in een van de getaxeerde woningen

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

1.3 Residuële grondwaarde (zie ook definities: grondquote)

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

1.4 Grondquote

De deskundigen hebben vastgesteld dat taxateurs/makelaars, die betrokken waren bij eerdere soortgelijke bouwbloksgewijze canonaanpassingen (in geval van einde tijdvak) in Amsterdam, een specifieke waardering van de grondwaarde toepasten. Die waardering resulteerde in een zodanige berekening dat daardoor een bestendige gedragslijn in de grondquote ontstond alsmede een maatschappelijk acceptatiegraad werd bereikt. Daarnaast ontstond een verantwoorde woonlast en werd de grondwaarde getaxeerd en dit resulteerde in een grondquote variërend van ca. 20 % tot ca. 25 % van de bewoonde waarde (zijnde 60 % van een "afgezwakte marktwaarde leeg en vrij van huur"). De afgezwakte marktwaarde was ingegeven teneinde de "waan van de dag" (lees: de aanzienlijke waardestijgingen) uit de waardering te elimineren. Sinds kort wordt, vanwege recent bekend gemaakte jurisprudentie, de eis gesteld aan de taxateurs dat in het op te stellen taxatierapport stap voor stap een uitleg wordt gegeven op welke wijze de uiteindelijk getaxeerde marktwaarde heeft plaatsgevonden en op welke wijze de grondquote als afgeleide van die "marktwaarde" is berekend.

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

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

De deskundigen hebben vastgesteld dat sprake is van een bebouwde kavel welke bebouwd is met de huidige opstallen. Tevens hebben deskundigen vastgesteld dat de bebouwde kavel in (eigen) gebruik is en dat de opstallen voortdurend in gebruik zijn als woning. Deskundigen zijn geen marktgegevens bekend waarbij de ondergrond t.b.v. bebouwde kavels apart en los van de opstallen worden verhandeld. Aangezien de grond voortdurend in gebruik is, niet bouwrijp wordt aangeleverd en niet beschikbaar is als bouwgrond voor een nieuwbouw, zal een depreciatie dienen plaats te vinden.

De volgende onderdelen zijn door deskundigen als onderdeel benoemd van een depreciatie:

1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en de bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning (zogenaamde "beklijfde grond");
1.5.3 De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;
1.5.4 Conform de algemene bepalingen 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.

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

Ad 1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: aanname depreciatie 40%

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

Ad A:
Het is deskundigen bekend dat de verkoopwaarde van een onroerende zaak, welke in gebruik is gegeven (en de grond en opstal dus ook in gebruik zijn) aan een derde, zich beweegt rond de ca. 60% van de leegwaarde en dit wordt ook wel de "verhuurde waarde" genoemd.

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

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

Ad C:
Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepast van 40% op de marktgrondwaarde i.v.m. de bebouwing van de grond ("beklijfde grond").

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

Als laatste voorbeelden van depreciatie willen deskundigen noemen:

- de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond ontvangen aan het einde tijdvak van de erfverpachter Gemeente Amsterdam 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%
- de 10% onderhandelingsmarge (+ of -/- op de marktgrondwaarde) die erfpachter Gemeente Amsterdam hanteert bij nieuwe uitgiften erfpacht
- de totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak, waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

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

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.

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

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

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

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

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

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening gemiddeld effectief rendement staatsleningen
Door deskundigen is eveneens eenzelfde referentieperiode vastgesteld van 25 jaar (1985 – 2009) aangezien in die gekozen periode cijfermatige gegevens bekend zijn gemaakt (zogenaamde verificatoire bescheiden) van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. Door deskundigen is het gemiddelde rendement berekend in die referentieperiode van langlopende staatsleningen (10 jaar) en in de bijlagen treft u die bescheiden aan. Dit resulteert in een effectief berekend gemiddeld rendement 5,74% op jaarbasis.

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

De aldus berekende inflatie in de afgelopen 25 jaar is berekend op 2,05. Het daadwerkelijk te berekenen rendement exclusief de inflatie, rekening houdende met de korting die de gemeente in de algemene erfpachtvoorwaarden 2000 hanteert van -/-1%, wordt door deskundigen gesteld op 4,69 % (5,74% -/- (2,05%-/- 1%)).

1.9 Berekening depreciatie in verband met erfpacht t.o.v. eigen grond
Het voornoemde berekende rendement 4,69% betreft een rendement op volle eigendom.
Dit rendement op volle eigendom is in principe oneindig omdat sprake is van volle eigendom.

Voor de berekening van een juist rendement t.b.v. de nieuwe erfpachtcanon zullen de verschillen tussen volle eigendom en erfpacht berekend moeten worden. Conform de algemene

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 Beethovenstraat 9-A-1	121 m2 wonen	0 m2 kelder/berging
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	€ 500.000,00	
Taxatie genormeerde actuele opstalwaarde	€ 260.000,00	-/-
Residuele grondwaarde	€ 240.000,00	
Grondquote	**48,00%**	
Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode		
Leegwaarde = gemiddelde waarde afgelopen 25 jaar	€ 221.248,34	
Bewoonde waarde = leegwaarde x 60%	€ 132.749,00	
Grondwaarde = bewoonde waarde x grondquote (afgerond)	**€ 63.500,00**	
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	**€ 2.186,54**	
Canon 10 jaar vast	**€ 2.374,09**	
Canon 25 jaar vast	**€ 2.526,51**	

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***

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 juni 2012 10:53
Aan: Sander Siegersma
Onderwerp: Beethovenstraat 9-A1 E1803/48 - KL04

Geachte heer Siegersma

Naar aanleiding van het ontvangen taxatierapport betreffende de Beethovenstraat 9-A1, E1803/48 (bouwblok KL04) doe ik u onderstaand onze opmerkingen toekomen.

KL04 Beethovenstraat 9-A conceptrapport

Vragen betreffen;

1. Genormeerde marktwaarde eigengrond t.o.v. erfpacht

2. De gehanteerde depreciatie van 40%

3. Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode

-
-
-

1. Genormeerde marktwaarde eigengrond t.o.v. erfpacht

U geeft aan dat het verschil in transactieprijzen tussen opstallen gebouwd op eigen grond en opstallen op erfpachtgrond te verwaarlozen zijn. U verwijst hierbij naar de publicatie van ir. Iris van Veen uit de beginjaren 2000. Hierin wordt aangegeven dat er geen verschil te vinden is tussen verkochte objecten waarbij sprake was van een reeds herziene (hogere) canon en verkochte objecten met een nog enige tijd lopende vaste canon.

Bent u niet van mening dat de woningmarkt sinds 'de analyse' dusdanig is veranderd dat erfpacht wel significant invloed heeft op de koopprijzen.?

En is het niet zo dat bij het naderen van het einde tijdvak het verschil in marktwaarde tussen eigen grond en erfpachtgrond behoorlijk kan toenemen?

2 De gehanteerde depreciatie van 40%

U noemt een aantal onderdelen van de depreciatie, waaronder:

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;*

Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaalt en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.
Kunt u uitleggen waarom u desondanks de door u bepaalde grondwaarde corrigeert?

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;*

Reden 1.5.6 (en overigens geldt dit ook voor reden 1.5.3 t/m 1.5.7), publiekrechtelijke bestemmingwijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt.

Kunt u uitleggen waarom u ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is "de markt" kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is? U schrijft dat ook in de eerste alinea op pagina 2 van bijlage 4.

1.5.8 *Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast*

Reden 1.5.8; er worden door overheidsinstanties verschillende depreciatiefactoren gebruikt. Meestal wordt verwezen naar het depreciatiebeleid van de gemeente Amsterdam. In het actuele Amsterdamse beleid betreffende canonherzieningen einde tijdvak is de depreciatie vastgesteld op 25 procent.

1.5.9 *Het gelijkheidsbeginsel*

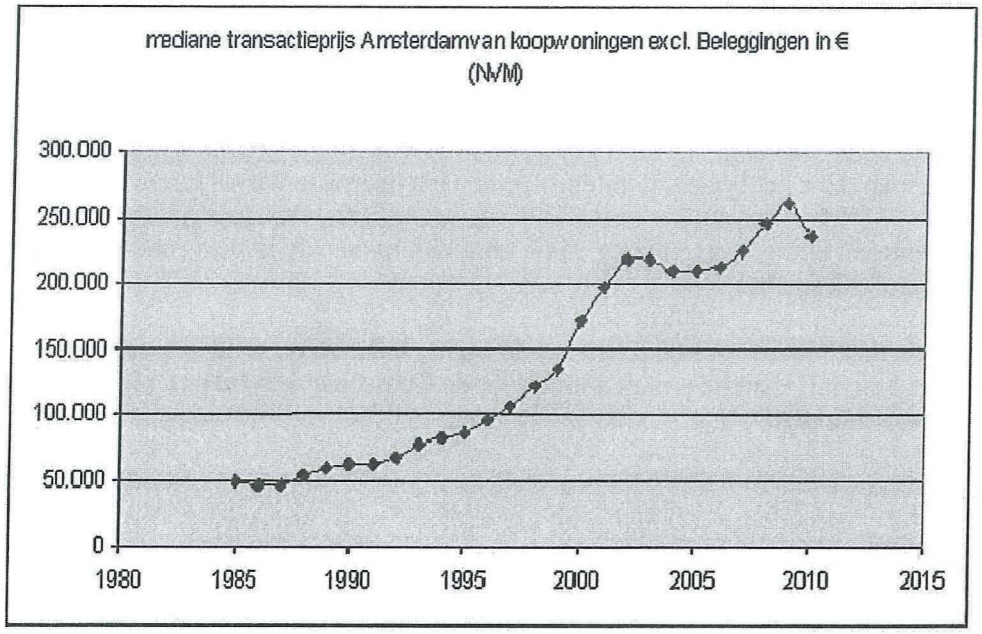
Reden 1.5.9 gelijkheidsbeginsel; ik ben het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.

Verder noemt u in uw uitleg het volgende:
"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').
Ook indien er sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging past de gemeente Amsterdam een depreciatie toe van 40%."

Bij uitgifte van bebouwde grond past de gemeente Amsterdam een compensatiekorting van 15% op de grondprijs voor bouwrijpe grond toe. Bij bestemmingswijzigingen wordt
niet meer 40% depreciatie toegepast en bovendien druist deze opmerking in tegen reden 1.5.6. Immers wanneer de erfverpachter een korting toepast bij het wijzigingen van de bestemming zou dit eerder tot een hogere canon moeten leiden in plaats van tot een lagere canon. U spreekt u zelf hier dus tegen (dus ook als uw referenties eigen grond zouden betreffen is er geen reden voor een lagere canon zolang de gemeente reductie bij bestemmingswijzigingen toepast).

3. Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode

Onderstaand staat in een grafiek weergegeven de mediane transactieprijs zoals uit de door u gegeven bijlage nr. 6.



Volgens de door u meegestuurde bijlage 6 is de gemiddelde waardestijging 6,74%.

De gemiddelde transactieprijs wordt vastgesteld door voor elk jaar uit de referentieperiode de transactieprijzen te bij elkaar op te tellen en dan te delen door het aantal jaar, te weten 25. Dit komt neer op € 136.722,76. Deze gemiddelde transactieprijs over 25 jaar is ten opzichte van die van 2010 (€ 236.883,14) 57,72%.
De marktwaarde voor de Beethovenstraat 9-A is door u vastgesteld op € 500.000,--.
Om het gemiddelde te bepalen van deze marktwaarde over 25 jaar (op basis van uw referentie) komt dit neer op 57,72% van € 500.000,--.is € 288.586,94.
Dit is een duidelijk ander bedrag dan waar u op uitkomt (€221.248,34).
Volgens bijlage 5 blijkt dat u de gemiddelde schommelingen gebruikt om de gemiddelde (absolute) marktwaarde te bepalen.
Kunt u aangeven waarom deze methode zo gehanteerd is?

Vervolgens gebruikt u de gemiddelde waardestijging zonder rekening te houden met de inflatie. Kunt u aangeven waarom de gemiddelde waardestijging niet is gecorrigeerd voor de inflatie?

De door u toegepaste waardefluctuatie correctie komt erop neer dat u de kans zeer reëel acht dat de waarde van getaxeerd vastgoed in de erfpachtperiode zal dalen met ruim 55%. Kunt u bevestigen dat u dit een reële marktinschatting vindt. En zo ja, kunt u die inschatting onderbouwen?

In afwachting van uw definitieve rapport

Met vriendelijke groet

Medior Erfpachtbeheerder
Team Wonen
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

tel. 0
Email [redacted]sterdam.nl
Internet www.erfpacht.amsterdam.nl
Maandag afwezig

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

KL04 Beethovenstraat 9-A conceptrapport

Vragen betreffen;

1. Genormeerde marktwaarde eigengrond t.o.v. erfpacht

2. De gehanteerde depreciatie van 40%

3. Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode

1. Genormeerde marktwaarde eigengrond t.o.v. erfpacht

U geeft aan dat het verschil in transactieprijzen tussen opstallen gebouwd op eigen grond en opstallen op erfpachtgrond te verwaarlozen zijn. U verwijst hierbij naar de publicatie van ir. Iris van Veen uit de beginjaren 2000. Hierin wordt aangegeven dat er geen verschil te vinden is tussen verkochte objecten waarbij sprake was van een reeds herziene (hogere) canon en verkochte objecten met een nog enige tijd lopende vaste canon.

Bent u niet van mening dat de woningmarkt sinds 'de analyse' dusdanig is veranderd dat erfpacht wel significant invloed heeft op de koopprijzen.?

En is het niet zo dat bij het naderen van het einde tijdvak het verschil in marktwaarde tussen eigen grond en erfpachtgrond behoorlijk kan toenemen?

2 De gehanteerde depreciatie van 40%

U noemt een aantal onderdelen van de depreciatie, waaronder:

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;*

Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaalt en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.
Kunt u uitleggen waarom u desondanks de door u bepaalde grondwaarde corrigeert?

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;*

Reden 1.5.6 (en overigens geldt dit ook voor reden 1.5.3 t/m 1.5.7), publiekrechtelijke bestemmingwijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt.

Kunt u uitleggen waarom u ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is "de markt" kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is? U schrijft dat ook in de eerste alinea op pagina 2 van bijlage 4.

1.5.8 *Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast*

Reden 1.5.8; er worden door overheidsinstanties verschillende depreciatiefactoren gebruikt. Meestal wordt verwezen naar het depreciatiebeleid van de gemeente Amsterdam. In het actuele Amsterdamse beleid betreffende canonherzieningen einde tijdvak is de depreciatie vastgesteld op 25 procent.

1.5.9 *Het gelijkheidsbeginsel*

Reden 1.5.9 gelijkheidsbeginsel; ik ben het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.

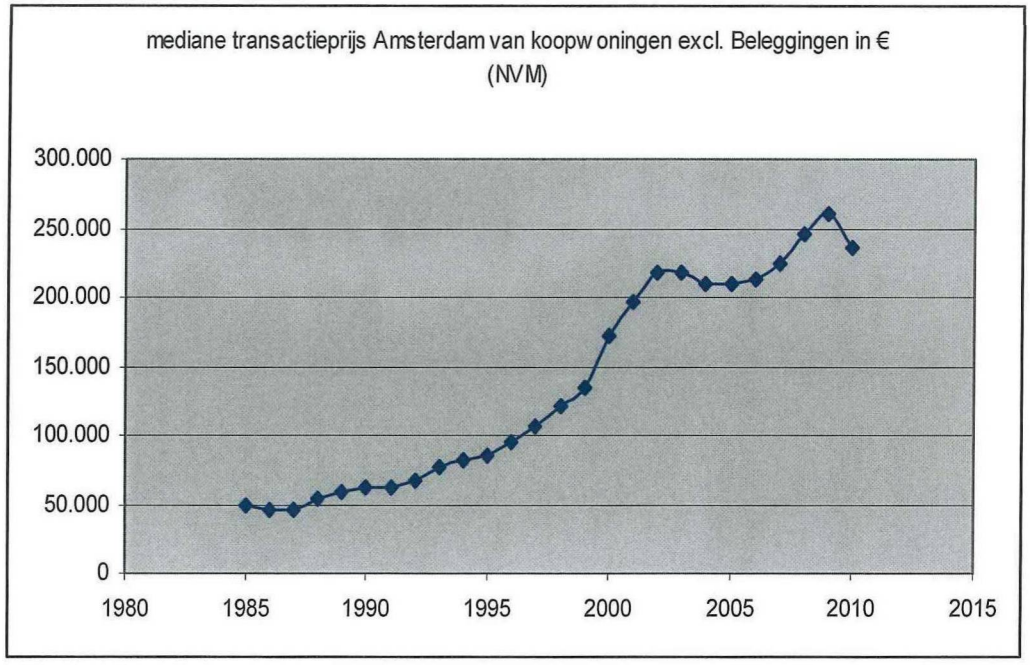
Verder noemt u in uw uitleg het volgende:
"De gedragslijn die veelvuldig door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) wordt toegepast en ook geaccepteerd werd bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen. Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter 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').
Ook indien er sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging past de gemeente Amsterdam een depreciatie toe van 40%."

Bij uitgifte van bebouwde grond past de gemeente Amsterdam een compensatiekorting van 15% op de grondprijs voor bouwrijpe grond toe. Bij bestemmingswijzigingen wordt

niet meer 40% depreciatie toegepast en bovendien druist deze opmerking in tegen reden 1.5.6. Immers wanneer de erfverpachter een korting toepast bij het wijzigingen van de bestemming zou dit eerder tot een hogere canon moeten leiden in plaats van tot een lagere canon. U spreekt u zelf hier dus tegen (dus ook als uw referenties eigen grond zouden betreffen is er geen reden voor een lagere canon zolang de gemeente reductie bij bestemmingswijzigingen toepast).

3. Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode

Onderstaand staat in een grafiek weergegeven de mediane transactieprijs zoals uit de door u gegeven bijlage nr. 6.



Volgens de door u meegestuurde bijlage 6 is de gemiddelde waardestijging 6,74%.

De gemiddelde transactieprijs wordt vastgesteld door voor elk jaar uit de referentieperiode de transactieprijzen te bij elkaar op te tellen en dan te delen door het aantal jaar, te weten 25. Dit komt neer op € 136.722,76. Deze gemiddelde transactieprijs over 25 jaar is ten opzichte van die van 2010 (€ 236.883,14) 57,72%.
De marktwaarde voor de Beethovenstraat 9-A is door u vastgesteld op € 500.000,--.
Om het gemiddelde te bepalen van deze marktwaarde over 25 jaar (op basis van uw referentie) komt dit neer op 57,72% van € 500.000,--.is € 288.586,94.
Dit is een duidelijk ander bedrag dan waar u op uitkomt (€221.248,34).
Volgens bijlage 5 blijkt dat u de gemiddelde schommelingen gebruikt om de gemiddelde (absolute) marktwaarde te bepalen.
Kunt u aangeven waarom deze methode zo gehanteerd is?

Vervolgens gebruikt u de gemiddelde waardestijging zonder rekening te houden met de inflatie. Kunt u aangeven waarom de gemiddelde waardestijging niet is gecorrigeerd voor de inflatie?

De door u toegepaste waardefluctuatie correctie komt erop neer dat u de kans zeer reëel acht dat de waarde van getaxeerd vastgoed in de erfpachtperiode zal dalen met ruim 55%. Kunt u bevestigen dat u dit een reële marktinschatting vindt. En zo ja, kunt u die inschatting onderbouwen?

krk.nl Kuijs Reinder Kakes
Alkmaar Amsterdam Beverwijk Castricum Heerhugowaard Wormer Zaandam

Bedrijfsmakelaars
Woningmakelaars
Taxateurs
Onderzoekers/adviseurs
Vastgoedmanagers
Assurantie-adviseurs
Financiële dienstverleners
www.krk.nl

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
Team Wonen
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Amsterdam, 10 juli 2012

Betreft: **herziening erfpachtcanon gemeente Amsterdam;**
bouwblok KL 04 / stadsdeel Oud Zuid;
expiratiedatum: 31 december 2012
AB 1994

perceel: **Beethovenstraat 9 A-I te A'dam (dossiernummer Bouwblok KL04/E1803/48)**

Inzake bovengenoemde CHET-taxatie heeft u naar aanleiding van het toegezonden concept-taxatierapport de onderstaande opmerkingen c.q. vragen naar mij gemaild op 1 juni jl.

Hoewel het toezenden van de concept-rapporten alleen bedoeld is om eventuele feitelijke onjuistheden aan te kunnen geven, zullen we toch inhoudelijk op uw vragen ingaan.

Deze vragen betreffen in hoofdlijnen;

1. Genormeerde marktwaarde eigengrond t.o.v. erfpacht

2. De gehanteerde depreciatie van 40%

3. Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode

Hieronder zal ik deze vragen namens de taxatiecommissie beantwoorden. Uw gestelde opmerkingen c.q. vragen heb ik in deze brief cursief integraal overgenomen, de beantwoording volgt meteen erna, aangegeven door een pijltje.

KRK werkt samen met:
HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten
www.hypnee.nl

Op onze dienstverlening zijn van toepassing de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en worden door ons graag verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot een bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Alle door ons verstrekte informatie is uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

NVM

tel. 020 - 2544 179
Email l.vanbommel@oga.amsterdam.nl
Internet www.erfpacht.amsterdam.nl
Maandag afwezig

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

krk.nl Kuijs Reinder Kakes
Alkmaar Amsterdam Beverwijk Castricum Heerhugowaard Wormer Zaandam

Bedrijfsmakelaars
Woningmakelaars
Taxateurs
Onderzoekersladviseurs
Vastgoedmanagers
Assurantie-adviseurs
Financiële dienstverleners
www.krk.nl

1. Genormeerde marktwaarde eigengrond t.o.v. erfpacht

U geeft aan dat het verschil in transactieprijzen tussen opstallen gebouwd op eigen grond en opstallen op erfpachtgrond te verwaarlozen zijn. U verwijst hierbij naar de publicatie van ir. Iris van Veen uit de beginjaren 2000.

Hierin wordt aangegeven dat er geen verschil te vinden is tussen verkochte objecten waarbij sprake was van een reeds herziene (hogere) canon en verkochte objecten met een nog enige tijd lopende vaste canon.

Bent u niet van mening dat de woningmarkt sinds 'de analyse' dusdanig is veranderd dat erfpacht wel significant invloed heeft op de koopprijzen.?

⇒ Niet in de periode van de waardepeildatum, de toekomst zal dit uitwijzen of de canonbedragen invloed hebben op de waarde van onroerende zaken.

En is het niet zo dat bij het naderen van het einde tijdvak het verschil in marktwaarde tussen eigen grond en erfpachtgrond behoorlijk kan toenemen?

⇒ Zie antwoord hiervoor.

2 De gehanteerde depreciatie van 40%

U noemt een aantal onderdelen van de depreciatie, waaronder:

***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;*

Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaalt en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.
Kunt u uitleggen waarom u desondanks de door u bepaalde grondwaarde corrigeert?

⇒ De bestaande contractrelatie betreft slechts een marginaal verschil t.o.v. "eigen grond" en is door ons op die wijze ook meegewogen in de totale depreciatie van 40%

***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;*

KRK werkt samen met:
HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten
www.hypotheek.nl

Op onze dienstverlening zijn van toepassing de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en worden door ons graag verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot een bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Alle door ons verstrekte informatie is uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

NVM

Reden 1.5.6 (en overigens geldt dit ook voor reden 1.5.3 t/m 1.5.7), publiekrechtelijke bestemmingwijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt.

Kunt u uitleggen waarom u ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is "de markt" kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is? U schrijft dat ook in de eerste alinea op pagina 2 van bijlage 4.

⇒ Er zijn geen referenties/verkopen gebruikt waarbij bestemmingswijziging tot substantiële verhoging van de canon heeft geleid. Bij substantiële canonwijzigingen is het onze ervaring dat dit wel de waarde aanzienlijk drukt.

***1.5.8** Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast*

Reden 1.5.8; er worden door overheidsinstanties verschillende depreciatiefactoren gebruikt. Meestal wordt verwezen naar het depreciatiebeleid van de gemeente Amsterdam. In het actuele Amsterdamse beleid betreffende canonherzieningen einde tijdvak is de depreciatie vastgesteld op 25 procent.

***1.5.9** Het gelijkheidsbeginsel*

Reden 1.5.9 gelijkheidsbeginsel; ik ben het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.

Verder noemt u in uw uitleg het volgende:
"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').
Ook indien er sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging past de gemeente Amsterdam een depreciatie toe van 40%."

KRK werkt samen met:
HypotheekNet de onafhankelijke specialisten
www.hypnet.nl

Op onze dienstverlening zijn van toepassing de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en worden door ons graag verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot een bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidverzekering wordt uitbetaald. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons bekende betrouwbare bron afkomstig. Alle door ons verstrekte informatie is uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

NVM

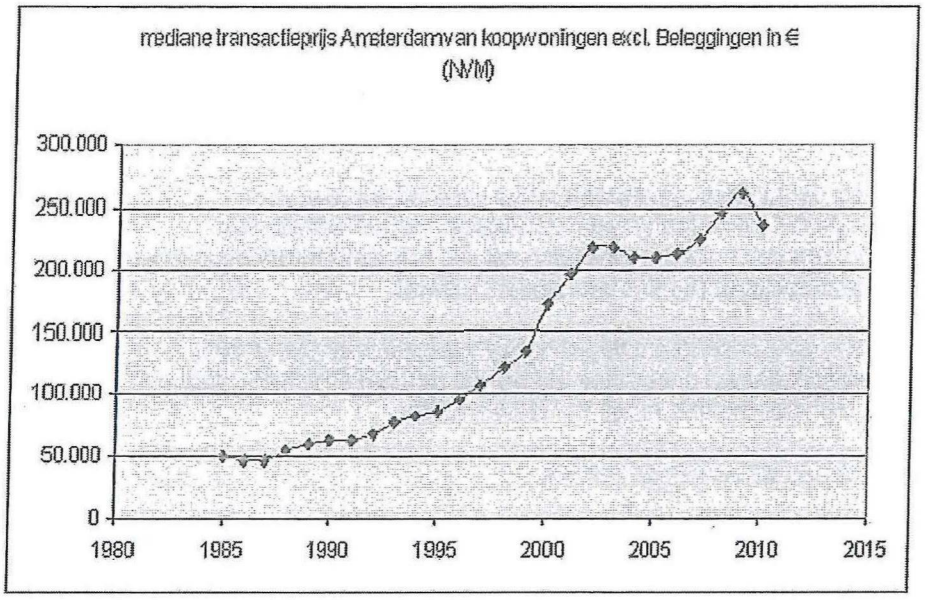
Bij uitgifte van bebouwde grond past de gemeente Amsterdam een compensatiekorting van 15% op de grondprijs voor bouwrijpe grond toe. Bij bestemmingswijzigingen wordt niet meer 40% depreciatie toegepast en bovendien druist deze opmerking in tegen reden 1.5.6. Immers wanneer de erfverpachter een korting toepast bij het wijzigingen van de bestemming zou dit eerder tot een hogere canon moeten leiden in plaats van tot een lagere canon. U spreekt u zelf hier dus tegen (dus ook als uw referenties eigen grond zouden betreffen is er geen reden voor een lagere canon zolang de gemeente reductie bij bestemmingswijzigingen toepast).

⇒ Nieuw beleid OGA per 1-1-2011. Daarvoor (sinds 1994) werd telkens door OGA 40% depreciatie gehanteerd. Korting wordt niet toegepast bij economische meerwaarde hoger dan 100%.

Verder herkennen wij de korting van 25 % (10% vanwege contract en 15% vanwege sloop) niet als een marktgegeven.
-sloopkosten van een gebouw liggen hoger in de stad (belendingen)
-overleg met buren (advocaten)
-schroefpalen toepassen vanwege de omliggende bebouwing
-damwanden aanbrengen t.b.v. fundering
-vervuilde grond afvoeren
-archeologisch onderzoek (oponthoud)

3. Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode

Onderstaand staat in een grafiek weergegeven de mediane transactieprijs zoals uit de door u gegeven bijlage nr. 6.



KRK werkt samen met:
HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten
www.hypnet.nl

Op onze dienstverlening zijn van toepassing de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en worden door ons graag verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot een bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Alle door ons verstrekte informatie is uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

NVM

krk.nl Kuijs Reinder Kakes

Alkmaar Amsterdam Beverwijk Castricum Heerhugowaard Wormer Zaandam

Bedrijfsmakelaars
Woningmakelaars
Taxateurs
Onderzoekersadviseurs
Vastgoedmanagers
Assurantie-adviseurs
Financiële dienstverleners
www.krk.nl

Volgens de door u meegestuurde bijlage 6 is de gemiddelde waardestijging 6,74%.

De gemiddelde transactieprijs wordt vastgesteld door voor elk jaar uit de referentieperiode de transactieprijzen te bij elkaar op te tellen en dan te delen door het aantal jaar, te weten 25. Dit komt neer op € 136.722,76. Deze gemiddelde transactieprijs over 25 jaar is ten opzichte van die van 2010 (€ 236.883,14) 57,72%. De marktwaarde voor de Beethovenstraat 9-A is door u vastgesteld op € 500.000,--.

Om het gemiddelde te bepalen van deze marktwaarde over 25 jaar (op basis van uw referentie) komt dit neer op 57,72% van € 500.000,--.is € 288.586,94.
Dit is een duidelijk ander bedrag dan waar u op uitkomt (€221.248,34).
Volgens bijlage 5 blijkt dat u de gemiddelde schommelingen gebruikt om de gemiddelde (absolute) marktwaarde te bepalen.

Kunt u aangeven waarom deze methode zo gehanteerd is?

➔ Is een onderdeel van een berekeningsmethodiek die gekozen is waarbij ook de andere cijferreeksen (inflatie en staatslening) op dezelfde wijze zijn berekend. De door ons berekende gemiddelde waardestijging per jaar is geen mediaan. Wij gaan uit van gemiddelden.

Vervolgens gebruikt u de gemiddelde waardestijging zonder rekening te houden met de inflatie. Kunt u aangeven waarom de gemiddelde waardestijging niet is gecorrigeerd voor de inflatie?

➔ Wij berekenen een nominale waardestijging aangezien we ook de herbouwprijzen berekenen zonder inflatie.

De door u toegepaste waardefluctuatie correctie komt erop neer dat u de kans zeer reëel acht dat de waarde van getaxeerd vastgoed in de erfpachtperiode zal dalen met ruim 55%. Kunt u bevestigen dat u dit een reële marktinschatting vindt. En zo ja, kunt u die inschatting onderbouwen?

➔ De inschatting van de fluctuatie is gebaseerd op marktgegevens uit die voorgaande periode (25 jaar). Indien later zou blijken dat de waarde van vastgoed daalt (in een volgende periode) dan zal dat ook zijn uitwerking hebben op een lagere waardestijging (en dus een hogere canon).

Vertrouwende u hiermede een passend antwoord hebben gegeven op uw vragen. Volledigheidshalve vermeld ik dat we deze brief als bijlage aan het definitieve rapport zullen hechten, evenals uw onderhavige email d.d. 1 juni 2012.

Met vriendelijke groet namens de taxatiecommissie.

ing. S.J. Siegersma RMT WMC.

KRK werkt samen met:
HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten
www.hypotheek.nl

Op onze dienstverlening zijn van toepassing de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en worden door ons graag verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot een bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidverzekering wordt uitbetaald. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit een bron afkomstig. Alle door ons verstrekte informatie is uitsluitend voor gedresseerde bestand. Ten aanzien van de juistheid zijn kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

NVM

CONCEPT

TAXATIERAPPORT

Canonherziening Einde Tijdvak

Beethovenstraat 9 A-I

te Amsterdam

krk.nl Kuijs Reinder Kakes
Alkmaar Amsterdam Beverwijk Castricum Heerhugowaard Warmer Zaandam

Bedrijfsmakelaars
Woningmakelaars
Taxateurs
Onderzoekersadviseurs
Vastgoedmanagers
Assurantie-adviseurs
Financiële dienstverleners
www.krk.nl

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

Amsterdam, 9 mei 2012

Betreft: **herziening erfpachtcanon gemeente Amsterdam;**
bouwblok KL 04 / stadsdeel Oud Zuid;
expiratiedatum: 31 december 2012
AB 1994

perceel: Beethovenstraat 9 A-I te A'dam (dossiernummer Bouwblok KL04/E1803/48)

Geachte [redacted]

Namens de taxatiecommissie ontvangt u bijgaande het **concept** taxatierapport met bijlagen 1 t/m 7 met betrekking tot de herziening van de erfpachtcanon van bovengenoemde recht in bouwblok KL 04, waarbij de heer J.L. Broeren is aangewezen door de erfpachter.

Toezending van de concepten geschiedt op basis van vereisten, zoals genoemd in een uitspraak van de rechtbank Amsterdam d.d. 3 mei 2000 in dit kader. Wij verzoeken u eventuele feitelijke onjuistheden uiterlijk vóór 23 mei 2012 schriftelijk dan wel per email aan ondergetekende te melden.

Na 23 mei a.s. zullen de drie deskundigen, eventueel rekening houdende met uw reactie, de rapporten met de alsdan definitieve inhoud ondertekenen en zal het secretariaat deze aan zowel het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, alsmede aan de betrokken erfpachter versturen, vergezeld van een nota voor ieders aandeel van 50% van het tarief per perceel ad € 900,= zijnde € 450,=, te verhogen met btw.

Tevens treft u in dit kader ook de getekende verklaring derde deskundige en verklaring gemeentedeskundige aan. De deskundige namens de erfpachter wilde deze verklaring niet tekenen.

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

namens de Taxatiecommissie,

ing. S.J. Siegersma RMT sandersiegersma@krk.nl

KRK werkt samen met:
HypotheekNet
de onafhankelijke specialisten
www.hypnet.nl

Op onze dienstverlening zijn van toepassing de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en worden door ons graag verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot een bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Alle door ons verstrekte informatie is uitsluitend voor gedresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

NVM

ESSENTIALIA

Bouwblok	:	KL 04
Dossiernummer	:	E 1803/48
Adres	:	Beethovenstraat 9 A-I te Amsterdam
Ligging/wijk	:	Componistenbuurt in Amsterdam Oud Zuid
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Amsterdam, sectie Z nummer 2455-A3
Opdrachtgevers	:	[redacted] en Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (erfverpachter)
(Huidige) canon	:	€ 50,82 (canon per 1 juli 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	:	€ 63.500,--
Canon index	:	€ 2.186,54
Canon 10 jaar vast	:	€ 2.374,09
Canon 25 jaar vast	:	€ 2.526,51
Afkoopsom 50 jaar	:	€ 63.500,--
Taxatiedatum	:	17 april 2012

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 J.L. Broeren, erfpachtdeskundige en als makelaar/taxateur o.g. in 1983 beëdigd door de Rechtbank te Amsterdam, tevens kantoorhoudende te Amsterdam; 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 eerste verdieping, plaatselijk bekend als Beethovenstraat 9 A-I te Amsterdam,

hierna te noemen: het object.

Volgens het Kadaster behoort het object toe aan:

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 samenvoeging erfpacht / splitsing in appartementsrechten /conversie erfpacht d.d. 25 februari 2003 en akte wijziging splitsing in appartementsrechten d.d. 7 april 2006 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 per 1 juli 2000 vastgesteld op € 50,82 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 Beethovenstraat 9 A-I 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, erfpachter per telefoon en erfverpachter per email d.d. **5 april 2012** in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij eveneens de bezichtiging en opname is ingepland op 17 april 2012.

Het object, gelegen in bouwblok KL 04, zoals omschreven in dit rapport, is vervolgens ook op 17 april 2012 opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer de locatie en omgeving, de buitenzijde en de binnenzijde opgenomen.

Erfpachter was tijdens de opname 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 € 63.500,--. 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)	:	€ 2.186,54
2.	Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)	:	€ 2.374,09
3.	Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)	:	€ 2.526,51

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 9 mei 2012 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden voor 23 mei 2012 bij het secretariaat te melden.

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 .. mei 2012.

S.J. Siegersma J.L. Broeren 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.

12. De deskundigen aanvaarden met in achtname van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten worden door de deskundigen nadrukkelijk uitgesloten.
13. De deskundigen zullen het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van de deskundigen. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat de deskundigen jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.
14. Voor zover de taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, garanderen de deskundigen dat zij niet betrokken zijn bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Beperking Aansprakelijkheid

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

Tenslotte

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

BIJLAGE 2

DEFINITIES EN WAARDEBEGRIPPEN

Bestemming (privaatrechtelijk)
De bestemming bepaalt hoe de grond en de opstal gebruikt mogen worden, bijvoorbeeld als woning, winkel of kantoor. Deze bestemming is vastgelegd in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract.

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.

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

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

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

BIJLAGE 3

ALGEMENE INFORMATIE ERFPACHT

Historie

Het oorspronkelijke doel van uitgifte in erfpacht was in de 19e eeuw het ontginnen van woeste gronden. In 1896 heeft de gemeenteraad van Amsterdam een principebesluit genomen om voortaan bouwterreinen niet langer in eigendom over te dragen, maar alleen in (tijdelijke) erfpacht uit te geven. Aanleiding voor dit besluit was de grote bevolkingsgroei en de daarmee gepaard gaande stadsuitbreiding. Het instrument van uitgifte in erfpacht gaf de gemeente verregaande invloed op de bebouwing en het gebruik van de grond. Aan de erfpachtuitgifte werd een bouw*plicht* gekoppeld in plaats van een bouw*recht*.

Definitie

Het begrip Erfpacht is gedefinieerd in artikel 5: 85 BW:

1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.
2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom -de canon- te betalen.

In artikel 5: 89 BW is het Genot van de erfpachter en diens Recht van wegneming geregeld. Artikel 5: 89 BW luidt als volgt:

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

Erfpacht en zakelijke genotsrechten

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

Verschil eigendom en zakelijk genotrecht

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

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

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

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

Bijlage 4 (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 publicatie is te vinden in de masterproof/studie (jaargang 2002-2004) van ir. Iris van Veen genaamd: "De waarde van het erfpachtrecht in het Amsterdamse stelsel" alwaar het volgende wordt geanalyseerd:
"Zo zal een koper bij het verwerven van een opstal met achterstallig onderhoud bij zijn aanbod altijd rekening houden met dit achterstallig onderhoud. Hij zal eerst de waarde bepalen als ware de opstal in goede staat, en vervolgens de kosten voor achterstallig onderhoud hierop in mindering brengen. Op een vergelijkbare manier dient er ook gecorrigeerd te worden voor erfpacht (canonbetalingen). Nu blijkt echter niet dat bij de analyse (voldoende) rekening wordt gehouden met de duur van het nog resterende tijdvak, de hoogte van de canon en de eventuele aanpassing tot het einde van het resterende tijdvak. In de transactieprijzen op de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren speelde de genoemde elementen overigens nauwelijks een rol. Tussen woningen op erfpacht waarbij sprake was van een reeds herziene canon of juist van een nog enige tijd lopende vaste lage canon was geen tot weinig prijsverschil te meten. Hoewel men kan beargumenteren dat dit kwam door de scheve verhouding tussen vraag en aanbod, laten individuele ervaringen zien dat ook de kennis en de (financiële) consequenties van erfpacht bij koper en verkoper een rol spelen."

1.1.2 Genormeerde marktwaarde

Zie bijlage: definities en waardebegrippen

Door deskundigen is gebruik gemaakt van 2 referentieverkopen van bestaande appartementsrechten die als vergelijk dienen t.b.v. het bepalen van een gemiddelde genormeerde marktwaarde per m2 woonoppervlak (NEN 2580) van de repeterende bouw binnen dit bouwblok (hierna te noemen *"bouwblok KL-04"*) type *"begane grond woningen en etagewoningen"*. De volgende referentieobjecten noemen wij:

Object 1:
Apollolaan 75-I

type:	etagewoning
datum verkoop:	26 mei 2010
staat van oplevering:	oudere huurwoning (geen luxe)
Koopsom:	500.000,=
woonoppervlak:	128 m2 volgens verkopend makelaar
m2 prijs:	€ 3.900,= (afgerond)

Object 2:
Apollolaan 75-III

type:	woning 3e & 4e (zolder)verdieping
datum verkoop:	16 april 2010
staat van oplevering:	oudere huurwoning (geen luxe)
Koopsom:	€ 655.000,=
woonoppervlak:	180 m2 volgnes verkopend makelaar(incl. zolderkamer met vaste trap binnendoor + royaal dakterras op zuiden)
m2 prijs:	€ 3.638,=

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

leidraad gehanteerd t.b.v. het bepalen van de herbouwwaarde van de getaxeerde woningen. Verder is door deskundigen rekening gehouden met het verschil in maatvoering en oppervlakte m.b.t. de te taxeren woningen, waardoor de voornoemde herbouwwaarde door deskundigen voor zolderkamers werd vastgesteld op € 1.250,= per m2 (exclusief btw) en voor een kelder wordt verwezen naar de uitgave van "Read Business Herbouwkosten woningen 2011" pagina 162 " kelders nieuwbouw". De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m2 NVO (vergelijkbaar met woonoppervlak NEN 2580) komt voor een kelder neer op € 898,= per m2 (exclusief btw . Voornoemde € 898,= per m2 achten deskundigen echter te laag om een kelder in dit complex te herbouwen op deze locatie. Naar eigen inzicht van deskundigen is € 1.100,= per m2 (exclusief btw) als realistische leidraad gehanteerd t.b.v. het bepalen van de herbouwwaarde van de kelder in een van de getaxeerde woningen

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

1.3 Residuële grondwaarde (zie ook definities: grondquote)

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

1.4 Grondquote

De deskundigen hebben vastgesteld dat taxateurs/makelaars, die betrokken waren bij eerdere soortgelijke bouwbloksgewijze canonaanpassingen (in geval van einde tijdvak) in Amsterdam, een specifieke waardering van de grondwaarde toepasten. Die waardering resulteerde in een zodanige berekening dat daardoor een bestendige gedragslijn in de grondquote ontstond alsmede een maatschappelijk acceptatiegraad werd bereikt. Daarnaast ontstond een verantwoorde woonlast en werd de grondwaarde getaxeerd en dit resulteerde in een grondquote variërend van ca. 20 % tot ca. 25 % van de bewoonde waarde (zijnde 60 % van een "afgezwakte marktwaarde leeg en vrij van huur"). De afgezwakte marktwaarde was ingegeven teneinde de "waan van de dag" (lees: de aanzienlijke waardestijgingen) uit de waardering te elimineren. Sinds kort wordt, vanwege recent bekend gemaakte jurisprudentie, de eis gesteld aan de taxateurs dat in het op te stellen taxatierapport stap voor stap een uitleg wordt gegeven op welke wijze de uiteindelijk getaxeerde marktwaarde heeft plaatsgevonden en op welke wijze de grondquote als afgeleide van die "marktwaarde" is berekend.

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

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

De deskundigen hebben vastgesteld dat sprake is van een bebouwde kavel welke bebouwd is met de huidige opstallen. Tevens hebben deskundigen vastgesteld dat de bebouwde kavel in (eigen) gebruik is en dat de opstallen voortdurend in gebruik zijn als woning. Deskundigen zijn geen marktgegevens bekend waarbij de ondergrond t.b.v. bebouwde kavels apart en los van de opstallen worden verhandeld. Aangezien de grond voortdurend in gebruik is, niet bouwrijp wordt aangeleverd en niet beschikbaar is als bouwgrond voor een nieuwbouw, zal een depreciatie dienen plaats te vinden.

De volgende onderdelen zijn door deskundigen als onderdeel benoemd van een depreciatie:

1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en de bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning (zogenaamde "beklijfde grond");
1.5.3 De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;
1.5.4 Conform de algemene bepalingen 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.

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

Ad 1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: aanname depreciatie 40%

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

Ad A:
Het is deskundigen bekend dat de verkoopwaarde van een onroerende zaak, welke in gebruik is gegeven (en de grond en opstal dus ook in gebruik zijn) aan een derde, zich beweegt rond de ca. 60% van de leegwaarde en dit wordt ook wel de "verhuurde waarde" genoemd.

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

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

Ad C:
Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepast van 40% op de marktgrondwaarde i.v.m. de bebouwing van de grond ("beklijfde grond").

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

Als laatste voorbeelden van depreciatie willen deskundigen noemen:

- de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond ontvangen aan het einde tijdvak van de erfverpachter Gemeente Amsterdam 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%
- de 10% onderhandelingsmarge (+ of -/- op de marktgrondwaarde) die erfpachter Gemeente Amsterdam hanteert bij nieuwe uitgiften erfpacht
- de totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak, waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

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

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.

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

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

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

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

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

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening gemiddeld effectief rendement staatsleningen
Door deskundigen is eveneens eenzelfde referentieperiode vastgesteld van 25 jaar (1985 – 2009) aangezien in die gekozen periode cijfermatige gegevens bekend zijn gemaakt (zogenaamde verificatoire bescheiden) van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. Door deskundigen is het gemiddelde rendement berekend in die referentieperiode van langlopende staatsleningen (10 jaar) en in de bijlagen treft u die bescheiden aan. Dit resulteert in een effectief berekend gemiddeld rendement 5,74% op jaarbasis.

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

De aldus berekende inflatie in de afgelopen 25 jaar is berekend op 2,05. Het daadwerkelijk te berekenen rendement exclusief de inflatie, rekening houdende met de korting die de gemeente in de algemene erfpachtvoorwaarden 2000 hanteert van -/-1%, wordt door deskundigen gesteld op 4,69 % (5,74% -/- (2,05%-/- 1%)).

1.9 Berekening depreciatie in verband met erfpacht t.o.v. eigen grond
Het voornoemde berekende rendement 4,69% betreft een rendement op volle eigendom.
Dit rendement op volle eigendom is in principe oneindig omdat sprake is van volle eigendom.

Voor de berekening van een juist rendement t.b.v. de nieuwe erfpachtcanon zullen de verschillen tussen volle eigendom en erfpacht berekend moeten worden. Conform de algemene

BIJLAGE 5

GRONDWAARDEBEREKENING Beethovenstraat 9-A-1	121 m2 wonen	0 m2 kelder/berging
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	€ 500.000,00	
Taxatie genormeerde actuele opstalwaarde	€ 260.000,00	-/-
Residuele grondwaarde	€ 240.000,00	
Grondquote	**48,00%**	
Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode		
Leegwaarde = gemiddelde waarde afgelopen 25 jaar	€ 221.248,34	
Bewoonde waarde = leegwaarde x 60%	€ 132.749,00	
Grondwaarde = bewoonde waarde x grondquote (afgerond)	**€ 63.500,00**	
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	**€ 2.186,54**	
Canon 10 jaar vast	**€ 2.374,09**	
Canon 25 jaar vast	**€ 2.526,51**	

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 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***