0039



De waarde van een erfpachtrecht in het Amsterdamse stelsel

in het bijzonder van voortdurende rechten bij canonherziening einde tijdvak

Auteur: ir [redacted]
Augustus 2004

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

Begeleiders:
Ing. [redacted], Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam / Bureau Erfpacht
Ir [redacted], Faktion
Drs [redacted], Amsterdam School of Real Estate

"Unless something comes
from within ourselves,
within people themselves,
government or law (.) can not do much."

Dalai Lama

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3

Voorwoord 6

Samenvatting 7

1. Inleiding 14
1.1 Probleemstelling 14
1.2 Onderzoeksopzet 16
1.3 Leeswijzer 17

2. Grondmarkt, erfpacht en Amsterdam 18
2.1 Grondmarkt 18
2.2 Erfpacht algemeen 19
2.3 Amsterdamse erfpachtstelsel 21

3. Verband grondwaarde en waarde van een erfpachtrecht 24
3.1 Theorie 24
3.2 Praktijk 26

4. Waardering van grond volgens de literatuur 27
4.1 Waardering van onbebouwde grond 27
4.2 Waardering van bebouwde grond 27
4.2.1 Methode gebaseerd op de (rest)waarde van de opstal 28
4.2.2 Methode gebaseerd op de grondquote 29
4.2.3 Methode gebaseerd op de residuele waarde 30
4.3 Kanttekeningen 32
4.3.1 Methode gebaseerd op de waarde van de opstal 32
4.3.2 Methode gebaseerd op de grondquote 33
4.3.3 Methode gebaseerd op de residuele waarde 34
4.4 Conclusies 36

5. Deskundigen 37
5.1 Inleiding 37
5.2 Beschrijving werkwijze deskundigen: 'methode marktwaarde' 37
5.2.1 Element W 38
5.2.2 Element gq 40
5.2.3 Overig 41
5.3 Analyse werkwijze deskundigen 41
5.3.1 Methode 42
5.3.2 Element gq 42
5.3.3 Elementen kapitalisatiefactor en W_{eg} 43
5.3.4 Element d 43
5.4 Conclusies 44

0039

6. Gemeente Amsterdam 47
6.1 Inleiding 47
6.2 Beschrijving methode gemeente Amsterdam: 'genormeerde residuele methode' 47
6.2.1 Element GP 48
6.2.2 Element Opp 52
6.2.3 Element d 52
6.2.4 Overig 53
6.3 Analyse werkwijze gemeente Amsterdam 54
6.3.1 Methode 54
6.3.2 Element GP 54
6.3.3 Element W 55
6.3.4 Element Opp 56
6.3.5 Element d 56
6.3.6 Overig 57
6.4 Conclusies 58

7. Vergelijking deskundigen – gemeente Amsterdam 60
7.1 Aanpak 60
7.2 Verschillen in de grondwaarde in de tijd 62
7.3 Consequente toepassing van de methoden 65
7.4 Absolute en relatieve verschillen 65
7.5 Conclusies 69

8. Betrokken partijen 71
8.1 Gemeente Amsterdam 71
8.2 Erfpachters 72
8.3 Deskundigen 74
8.4 Conclusies 75

9. Aanpassing van de methode van de gemeente Amsterdam? 76
9.1 Doelstellingen gemeente 76
9.2 Strategieën 77
9.3 Toetsing strategieën 78
9.4 Korte uitwerking strategie Best of both worlds 79
9.4.1 Het vergroten van de "herkenbaarheid" van gegevens 79
9.4.2 Het gebruik van een andere methode 80
9.5 Conclusies 82

10. Conclusies en aanbevelingen 84

Literatuurlijst 89

Lijst van geïnterviewde personen 92

Bijlage 1: Vragenlijst deskundigen 93

Bijlage 2: Toelichting bij rapport van deskundigen ter bepaling van de canon voor het nieuwe tijdvak 94

Bijlage 3: Vragenlijst Gemeente Amsterdam 97

Bijlage 4: Voorbeeld van een 'oud' rapport van deskundigen 98

Bijlage 5: Voorbeeld 'nieuw' rapport deskundigen 100

0039

Voorwoord



De laatste loodjes wegen het zwaarst. Dat geldt ook voor het schrijven van deze Masterproef ter afronding van de opleiding tot Master of Real Estate. Gelukkig waren er ook mensen om me heen die me – ieder op een eigen wijze – hebben ondersteund of geholpen.

Allereerst 5.1.2e 5.1.2e bedankt voor de slimme opmerkingen en ideeën die je inbracht tijdens de totstandkoming van mijn Masterproof. Ze hebben ervoor gezorgd dat het resultaat beter werd en ik scherp bleef!
1.2 5.1.2e je gaf me je vertrouwen, goede adviezen en sturing. Dat motiveerde me en was van grote waarde!
En 1.2 5.1.2e bedankt voor de begeleiding en de adviezen!

Natuurlijk ben ik ook dank verschuldigd aan 5.1.2e 5.1.2e die zeer geduldig en minutieus de werkwijze van deskundigen uiteenzette. Met plezier stapte ik op de fiets voor onze gesprekken.

En dan zijn er nog ...
mijn kamergenoot en collega 5.1.2e je interesse en frisse blik tijdens onze gesprekken inspireerden me enorm, dank je wel!
en 1.2 5.1.2e en 5.1.2e bedankt voor het lezen en de waardevolle opmerkingen!
mijn collega's 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e voor vragen en hulp kon ik bij jullie terecht, dank jullie wel!

En last but not least ...
papa en mama: jullie steun en geduld zijn onbetaalbaar!

Samenvatting



De gemeente Amsterdam geeft sinds 1896 gronden in principe uit in erfpacht. Het gaat sinds 1915 om uitgiften in voorduurende erfpacht. Bij voortdurende erfpacht worden telkens voor een tijdvak – in Amsterdam voorheen 75 jaar, nu 50 jaar – financiële afspraken gemaakt en nieuwe algemene voorwaarden van toepassing.

Ten behoeve van de uitvoering is waardering van het erfpachtrecht op een aantal momenten gedurende het bestaan van een erfpachtrecht noodzakelijk. Hoewel de waardering veelal gebeurt óf door de gemeente óf door een commissie van drie deskundigen [1], gebeurt dit in enkele gevallen (vrijwel) gelijktijdig. Dit doet zich vooral voor bij canonherziening einde tijdvak volgens de Algemene Bepalingen 1994 en volgens de Algemene Bepalingen 2000. De gemeente dient een aanbieding te doen en indien de erfpachter deze niet accepteert, wordt gewaardeerd door een commissie van deskundigen.
In deze situaties blijken de vastgestelde canons ver uiteen te lopen: de gemeentelijke canon is vrijwel zonder uitzondering hoger dan die van de commissie van deskundigen. De canonverhogingen die bij canonherziening einde tijdvak vastgesteld worden (door deskundigen), doen de gemoederen bij erfpachters regelmatig hoog oplopen. Gemiddeld hebben de verhogingen een factor 13, maar er zijn uitschieters tot rulm 25.

De canon wordt bepaald door enerzijds het canonpercentage en anderzijds de grondwaarde. Sinds de uitvoering van 'Bestuursopdracht 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud' (1998-2000) is de gemeente er toe overgegaan om de canonpercentages te baseren op het rendement van staatsleningen en deze elk kwartaal vast te stellen. Hierdoor is het verschil in canonpercentage afgenomen met 100 à 250 basispunten. De hoogte van de canonpercentages staat niet meer ter discussie. De verschillen in de vastgestelde canons zijn echter aanzienlijk gebleven. Hiervoor is vooralsnog geen verklaring, terwijl dit wel belangrijk is voor het behouden van het draagvlak voor het erfpachtstelsel. Onderwerp van onderzoek in dit rapport is derhalve de bepaling van de grondwaarde bij erfpachtrechten met een woonbestemming.

In de literatuur worden drie typen methoden onderscheiden voor het waarderen van bebouwde grond:
1. methode gebaseerd op de (rest)waarde van de opstal;
2. methode gebaseerd op de grondquote;
3. methode gebaseerd op de residuele waarde.

Elk van deze typen wordt in de praktijk uitgewerkt tot verschillende methoden om de grondwaarde te bepalen. Bij elk van deze uitwerkingen zijn kanttekeningen te plaatsen. Voor de uitwerkingen die gebaseerd zijn op de (rest)waarde van de opstal en op de grondquote geldt dat deze uitgaan van theoretisch onjuiste aannamen.

[1] Als deskundige worden veelal makelaars benoemd, die als hun werkgebied Amsterdam hebben.

Deze methoden dienen dan ook niet gebruikt te worden. Ten aanzien van de methoden residuele-waardemethode door vergelijking en residuele-waardemethode door fictie is geconcludeerd dat deze theoretisch wel juist zijn.

Methode gemeente Amsterdam

De gemeente hanteert de 'genormeerde residuele methode'. In de toepassing wordt onderscheid gemaakt naar nieuwbouw en bestaande bouw én er wordt onderscheid gemaakt naar de bestemming van de woning. Gehanteerd wordt bij bestaande bouw:

grondwaarde = grondprijs per m^2 gbo (nieuwbouw op bouwrijpe grond) * oppervlakte in m^2 gbo * depreciatiefactor
grondprijs = marktwaarde -/- genormeerde bouwkosten

vrije-sectorkoopwoning: marktwaarde = onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, exclusief BTW
vrije-sectorhuurwoning: marktwaarde = 0,85 * marktwaarde van een vrije-sectorkoopwoning

De grondwaarde, de grondprijs en de marktwaarde worden exclusief BTW bepaald.
Het uitgangspunt bij uitgifte van een erfpachtrecht is dat er sprake is van een BTW-belaste levering. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt uitgegaan van de marktwaarde inclusief een recht van erfpacht met een tijdvak van 50 jaar. Dit betekent dat ook de grondprijs geldt voor een 50-jarig erfpachtrecht.
Deze methode als zodanig wordt niet beschreven in de literatuur. Wel zijn er zeer grote overeenkomsten met de uitwerkingen van het type methode gebaseerd op de residuele waarde. Daarnaast is er een overeenkomst met een uitwerking van het type methode gebaseerd op de grondquote.
De 'genormeerde residuele methode' is gebaseerd op theoretisch juiste uitgangspunten, nl. die van de methode gebaseerd op de residuele waarde.
Aan de praktische invulling van de methode kleven echter een aantal bezwaren.

- Er kan gesteld worden dat met het normeren er gemiddeld wordt. Relatief kleine afwijkingen in één element van de methode kunnen uiteindelijk uitwerken in grote afwijkingen in de bepaalde grondwaarde.
- Het is onjuist om uit te gaan van een BTW-belaste levering bij het bepalen van de grondprijs. Dit leidt tot een grondprijs die op een te laag niveau wordt vastgesteld, nl. met 13%.
- In de analyse van transactieprijzen van koopwoningen wordt niet op een juiste wijze rekening gehouden met de verschillen in de duur van het resterende (afgekochte of canonbetalende) tijdvak. Zo wordt de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik onjuist bepaald.
- Er is een bezwaar dat samenhangt met het feit dat sprake is van 'normering': het hanteren van de vaste verhouding van 0,85 tussen marktwaarde van een vrije-sectorkoopwoning en een vrije-sectorhuurwoning gedurende een langere periode, zonder controle is niet juist.

- Op termijn zal er mogelijk een probleem ontstaan bij het bepalen van de oppervlakte, aangezien niet altijd de oppervlakte van het recht is vastgelegd in de akte.
- Er kan onvoldoende grond gevonden worden voor het hanteren van de depreciatie bij bestaande bouw i.v.m. het feit dat het bestaande overeenkomsten betreft. Het hanteren van depreciatie op grond van maatschappelijke acceptatie heeft niets met de waarde te maken en zou dan ook niet als zodanig gepresenteerd moeten worden aan de erfpachter.

Geadviseerd wordt om de verhouding tussen de marktwaarde van een vrije-sectorkoopwoning en een vrije-sectorhuurwoning te monitoren. Tevens wordt geadviseerd om bij voortzetting van het gebruik van de 'genormeerde residuele methode' duidelijk aan de erfpachter aan te geven dat de depreciatie gegeven wordt op grond van maatschappelijke acceptatie.

Slechts in de AB 1994 en de AB 2000 is opgenomen dat de gemeente een aanbieding doet voor de herziening van de canon bij het einde van het tijdvak. Hiervoor zijn uitgangspunten en richtlijnen opgenomen in de Algemene Bepalingen. De 'genormeerde residuele methode' voldoet aan de opgenomen uitgangspunten en richtlijnen. Geconcludeerd zou kunnen worden dat de Algemene Bepalingen de waarderingsmethode bepalen. Dit is echter niet het geval: in de Algemene Bepalingen heeft de bestaande praktijk zijn weerslag gevonden.
De politiek heeft tot op heden in meerderheid gekozen voor handhaven van het erfpachtstelsel. Handhaving is mogelijk met een belangrijke mate van acceptatie door de erfpachter. Acceptatie en het afromen van waardestijging leveren een spanningsveld op. Om hiermee om te gaan is in 1915 gekozen om drie deskundigen bij canonherziening einde tijdvak in te schakelen. En ar is gekozen om in het geval van een aanbieding door de gemeente – waaronder bij canonherziening einde tijdvak – gebruik te maken van een correcte methode, d.w.z. een theoretisch juiste methode.

De Algemene Bepalingen hebben geen invloed op het waarderingsresultaat, maar alleen op de hoogte van het canonpercentage. De algemene economische situatie heeft eveneens geen directe invloed op het waarderingsresultaat.
De situatie op de vastgoedmarkt werkt wel door op het waarderingsresultaat. Het betreft dan uiteraard de situatie op de betreffende deelmarkt. Deze beïnvloedt één op één de marktwaarde. Uit de formules volgt ook dat een stijging van de marktwaarde niet leidt tot eenzelfde stijging van het waarderingsresultaat (nl. de grondwaarde). Dit betekent dat de situatie op de betreffende deelmarkt slechts gedeeltelijk doorwerkt op het waarderingsresultaat.

Methode deskundigen

De deskundigen hanteren de 'methode marktwaarde'. De methode waardeert verschillend voor duurzame belegging en voor eigen gebruik. Gehanteerd wordt:

Duurzame belegging	grondwaarde = normhuur * kapitalisatiefactor * grondquote

Eigen gebruik	grondwaarde = onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik * depreciatiefactor * grondquote

Deze methode als zodanig wordt niet beschreven in de literatuur. Wel zijn er overeenkomsten met twee uitwerkingen van het type methode gebaseerd op de grondquote.
De 'methode marktwaarde' zoals gehanteerd door de deskundigen, is theoretisch niet juist.

- Er wordt uitgegaan van onjuiste veronderstellingen t.a.v. de grondquote. De veronderstelling dat de grondquote in de loop der tijd vrijwel ongewijzigd blijft is, is niet juist: deze neemt toe.
- De grondquote wordt gebaseerd op bekende schattingen van historische grondquotes en actuele grondquotes. Dit laatste is tegenstrijdig met de eerdere veronderstelling dat de grondquote in de loop der tijd ongewijzigd blijft. Nu deskundigen zich baseren op bekende schattingen, kan 'smoothing' optreden: de neiging van taxateurs om zich sterk te laten leiden door eerdere waarderingen. Er zijn geen historische grondquotes bekend, zodat een systematische fout kan optreden.
- Daarbij komt dat bij de analyse van vergelijkbare objecten (rekentechnisch) onvoldoende rekening gehouden wordt met de verschillen in de duur van het resterende (afgekochte of canonbetalende) tijdvak. Ze wordt de kapitalisatiefactor en de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik onjuist bepaald. Ook gaan deskundigen uit van een "normale" markt, correcties naar een dergelijke marktsituatie gebeuren met "intuitief inzicht". Dit is niet (altijd) toetsbaar aan de markt.
- Voor het hanteren van de depreciatiefactor kan onvoldoende grond gevonden worden. Het feit dat de opstal in gebruik is, is geen reden voor toepassing.

In geen van de Algemene Bepalingen is opgenomen op welke wijze de deskundigen de canon moeten vaststellen, en derhalve ook niet op welke wijze een grondwaarde vastgesteld moet worden. De AB 1915 gaan niet verder dan: "de herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen, welke daarbij rekeningen zullen houden met de wijziging der bepalingen." (art. 6 lid 2). Door deskundigen wordt dit niet uitgelegd als een voorschrift voor het gebruik van een bepaalde waarderingsmethode. De 'methode marktwaarde' wordt gebruikt en onderschreven door zowel deskundigen die optreden namens de erfpachter, als door deskundigen die optreden namens de erfverpachter (de gemeente). Beïnvloeding door de politiek is daarom niet waarschijnlijk. tijdens de interviews is hiervan ook niets gebleken. Deskundigen hebben te maken met een natuurlijk spanningsveld. Om met dit spanningsveld om te gaan hebben de deskundigen gekozen voor een methode die transparant is. Er wordt een directe relatie met de markt gelegd (de onderhandse verkoopwaarde wordt gebaseerd op transacties van vergelijkbare woningen) en dit wordt als herkenbaar en transparant ervaren. De 'methode marktwaarde' wordt daardoor als transparant ervaren.

De Algemene Bepalingen hebben geen invloed op het waarderingsresultaat, maar alleen op de hoogte van het canonpercentage. Tussen de algemene economische

situatie en de situatie op de vastgoedmarkt maken de deskundigen geen onderscheid. De algemene economische situatie beïnvloedt de situatie op de vastgoedmarkt en via de onderhandse verkoopwaarde wordt duidelijk een relatie met de vastgoedmarkt gelegd. De situatie op de vastgoedmarkt werkt door op het waarderingsresultaat, maar niet één op één. De deskundigen volgen nl. niet de extremen in de markt.

Analyse verschillen waarderingsresultaat

Er is een analyse uitgevoerd naar de verschillen in waarderingsresultaat bij 24 erfpachtrechten. Hieruit blijkt dat de deskundigen in veel gevallen de methode niet toepassen zoals beschreven. In een aantal gevallen werd niet de indeling naar 'duurzame belegging' en 'eigen gebruik' gevolgd. Daarnaast werd in een aantal gevallen van 'eigen gebruik' de depreciatie niet toegepast.
Door de gemeente is deze wel conform de beschrijving in hoofdstuk 6 toegepast waar het rechten met enkel een woonbestemming betreft; bij drie rechten is dit niet het geval. Wel dient opgemerkt te worden dat voor 16 erfpachtrechten de oppervlakte is bepaald door deze te schatten, aangezien de bepaling van de delen en de grondwaarde speciaal voor onderzoeksdoeleindan is gebeurd.

Hoewel er gebruik gemaakt is van een beperkte steekproef – hierdoor is het niet mogelijk om harde conclusies te trekken - wijzen de resultaten er op dat de verschillen in grondwaarde in de loop der tijd niet constant zijn, maar variëren.
Deskundigen en de gemeente Amsterdam hanteren eenzelfde waarde voor de depreciatiefactor, als deze toegepast wordt. Deze waarde is 0,6. Het verschil, absoluut en relatief, is derhalve 0.
Deskundigen bepalen de marktwaarde (onderhandse verkoopwaarde) lager dan de gemeente Amsterdam. Dit leidt tot absolute verschillen van € 1 ton en € 6,5 ton en relatieve verschillen van 40% tot 50%. Dit zou tevens de afwaardering van nieuwbouw naar bestaande bouw zijn: dit lijkt erg veel.
De absolute verschillen in de grondquote liggen in de onderzochte dossiers gemiddeld tussen de 1% en 9%. Deskundigen bepalen deze in een aantal gevallen lager en in een aantal gevallen hoger dan de gemeente Amsterdam. De grondquote van deskundigen is veel statischer dan die van de gemeente.

Voor het verschil in de marktwaarde van het vastgoedobject (onderhandse verkoopwaarde) zijn een tweetal oorzaken aan te wijzen. Ten eerste hanteren deskundigen en de gemeente Amsterdam een verschillend uitgangspunt bij het bepalen van de marktwaarde: met de bestaande bebouwing of met vergelijkbare nieuwbouw. Ten tweede verdisconteren de deskundigen en de gemeente de marktomstandigheden (situatie op de vastgoedmarkt) niet altijd op een gelijke wijze in de waarde. Zo hebben de deskundigen de hausse van de laatste jaren niet één op één in de waarde verwerkt, terwijl de gemeente dit wel heeft gedaan. Overigens leidt de kleine omvang van de steekproef tot een derde mogelijke oorzaak, nl. dat zich een systematische fout voordoet.
Het verschil in grondquote volgt uit het verschil in methoden die deskundigen en de gemeente hanteren. De deskundigen stelt de grondquote vast door vergelijking (met

bekende schattingen van historische grondquotes en actuele grondquotes), waardoor weinig variatie optreedt. Bij de bepaling door de gemeente verloopt via de 'genormeerde residuele methode', waardoor meer variatie optreedt.

De verschillen in de waarde van het vastgoedobject en grondquote zijn dermate groot, dat geadviseerd wordt aan de hand van enkele erfpachtrechten de bepaling te bespreken tussen gemeente en deskundigen om meer inzicht te krijgen in de praktische uitwerking van de 'methode marktwaarde'.
Gezien de probleemstelling wordt geadviseerd om de waardering bij canonherziening einde tijdvak te blijven monitoren. Om dit efficiënter te kunnen doen, wordt geadviseerd om de gegevens van de waardering door deskundigen en gemeente vast te leggen in een geautomatiseerd systeem.

Strategiekeuze en overgang naar een andere methode door de gemeente

De gemeente hanteert bij de uitvoering een drietal doelstellingen: gebruik van een theoretisch juiste methode, gebruik van een "meetbare" methode en lage perceptiekosten. Getoetst aan deze doelstellingen is geconcludeerd dat de gemeente Amsterdam het beste de strategie Best of both worlds kan volgen. Deze strategie betekent het vergroten van de "herkenbaarheid" van gegevens en het overgaan naar een andere methode.

De gemeente kan bij erfpachters en intermediairs de "herkenbaarheid" van gegevens vergroten door grondquotes te publiceren, gecategoriseerd naar stadsdeel en VON-prijs per m² (bandbreedte). Aangenomen mag worden dat de informatie ook gebruikt zal worden als referentiekader door deskundigen.
De gemeente dient gedurende het tijdvak informatie te verstrekken over de grondwaarde. Hiervoor kan de 'schaduwgrondwaarde' gebruikt worden [2].
Voorgesteld wordt over te gaan naar een methode gebaseerd op de WOZ-waarde van het vastgoedobject en de grondquote gebaseerd op de 'genormaliseerd residuele methode' bij nieuwbouw. De formule luidt als volgt:

$$GW = W_{woz} * gq_{res}$$

GW = grondwaarde
W_{woz} = waarde van het vastgoedobject volgens de WOZ-beschikking, aangepast aan de prijsontwikkeling van woningen
gq_{res} = grondquote gebaseerd op de 'genormeerde residuele methode' bij nieuwbouw, zoals toegepast door de gemeente Amsterdam

Deze methode is weliswaar niet meer geheel theoretisch juist, omdat er uit gegaan wordt van de waarde van het vastgoedobject met bestaande bebouwing en niet van de waarde van een vastgoedobject met een nieuwe bebouwing met eenzelfde bestemming in hetzelfde marktsegment.

[2] De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde aan het begin van het tijdvak, aangepast aan de inflatie minus één procent.

Het is echter een "meetbare" methode nu deze, evenals de 'methode marktwaarde' uitgaat van de waarde van het gehele vastgoedobject met de bestaande bebouwing. Dit is een herkenbaar element. Bij de invulling van de marktwaarde gekozen is voor WOZ-waarde. deze waarde zal gezien worden als een "onafhankelijke" waarde. Ook het toepassen van een grondquote wordt intuïtief als logisch ervaren.
De WOZ waarde is reeds beschikbaar, zodat de perceptiekosten laag zullen zijn.

Geadviseerd wordt om deze methode nader te toetsen door een vergelijking te maken van de waarde van vastgoedobjecten volgens de Wet WOZ, volgens de deskundigen en volgens de gemeente Amsterdam en de resultaten ervan te analyseren. Tevens wordt geadviseerd als overgegaan wordt tot invoering, ook deze waarderingen te monitoren en daartoe vast te leggen in een geautomatiseerd systeem.



1. Inleiding

1.1 Probleemstelling

De gemeente Amsterdam geeft sinds 1896 gronden in principe uit in erfpacht. Het gaat sinds 1915 om uitgiften in voortdurende erfpacht. Bij voortdurende erfpacht worden telkens voor een tijdvak – in Amsterdam voorheen 75 jaar, nu 50 jaar – financiële afspraken gemaakt en nieuwe algemene voorwaarden van toepassing.

Ten behoeve van de uitvoering is waardering van het erfpachtrecht op een aantal momenten gedurende het bestaan van een erfpachtrecht noodzakelijk. Waardering gebeurt veelal óf door de gemeente óf door een commissie van drie deskundigen. Waardering door de gemeente gebeurt het meeste bij nieuwe uitgiften, bestemmings- en bebouwingswijzigingen van bestaande rechten en verhuur van gronden. De commissie van drie deskundigen waardeert in verband met canonherziening einde tijdvak en vervroegde wijziging (feitelijk canonherziening einde tijdvak in de periode 12 tot 5 jaar voor het einde van het tijdvak).

In enkele gevallen gebeurt de waardering van het erfpachtrecht door de gemeente en de commissie van deskundigen (vrijwel) gelijktijdig. Dit doet zich vooral voor bij canonherziening einde tijdvak volgens de Algemene Bepalingen 1994 en 2000. De gemeente dient een aanbieding te doen en indien de erfpachter deze niet accepteert, wordt gewaardeerd door een commissie van deskundigen.
In deze situaties blijken de vastgestelde canons ver uiteen te lopen: de gemeentelijke canon is vrijwel zonder uitzondering hoger dan die van de commissie van deskundigen.

De canonverhogingen die bij canonherziening einde tijdvak vastgesteld worden, doen de gemoederen bij erfpachters regelmatig hoog oplopen. Zo is de belangenvereniging 'Vereniging van Amsterdamse Erfpachters' vooral zeer actief bij canonherziening einde tijdvak. Gemiddeld hebben de verhogingen een factor 13, maar er zijn uitschieters tot ruim 25.

De canon wordt bepaald door enerzijds het canonpercentage en anderzijds de grondwaarde. Van oudsher verwezen betrokkenen naar de toegepaste canonpercentages voor een verklaring voor de verschillen in canons: de gemeente hanteerde een aanzienlijk hoger canonpercentage dan de commissie van deskundigen. Tijdens de 'Bestuursopdracht 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud' is hieraan echter bijzondere aandacht geschonken. Dit heeft er toe geleid dat de gemeente is overgegaan om de canonpercentages te baseren op het rendement van staatsleningen en deze canonpercentages elk kwartaal vast te stellen. Hierdoor is het verschil in canonpercentage afgenomen met 100 à 250 basispunten. De hoogte van de canonpercentages staat niet meer ter discussie. De verschillen in de vastgestelde canons zijn echter aanzienlijk gebleven. Hiervoor is vooralsnog geen verklaring.

Echter, het uiteenlopen van waarderingen van de grond kan het draagvlak voor het erfpachtstelsel aantasten. Erfpachters zullen dit immers opvatten als een signaal dat de uitvoering van het erfpachtstelsel door de gemeente niet juist gebeurt, nl. in het nadeel van de burger.
Momenteel doet de samenloop van waarderingen zich nog op kleine schaal voor. Echter, als dit zich op grotere schaal zal gaan voordoen, zal dit leiden tot negatieve aandacht in de media en politiek. Zeker als niet verklaard kan worden hoe deze verschillen ontstaan.

In dit rapport zal daarom de bepaling van de grondwaarde onderwerp van onderzoek zijn. De meeste rechten die aan het einde van het tijdvak staan, zijn rechten met een woonbestemming. Dit onderzoek zal dan ook beperkt worden tot de waardering van deze rechten; er zal niet worden ingegaan op de waardering van rechten met een andere bestemming.

Het bovenstaande leidt tot de volgende probleemstelling:

Wat zijn de redenen voor de verschillen in waarderingsresultaat van de grondwaarde bij erfpachtrechten met een woonbestemming? En ga na of dit moet leiden tot aanpassing van de waarderingsmethodiek? Geef zo nodig aan op welke wijze dit dient te gebeuren.

Uit de probleemstelling zijn de volgende onderzoeksvragen afgeleid:

1. welke methoden zijn in de literatuur te onderkennen?
2. en is er een theoretisch juiste methode aan te wijzen?
3. welke methode hanteert de gemeente Amsterdam en welke de commissie van deskundigen?
4. en zijn deze methoden theoretisch juist?
5. in hoeverre hebben de Algemene Bepalingen, de politiek en de verschillende belangen invloed op de keuze voor de waarderingsmethode?
6. hebben de Algemene Bepalingen, de algemene economische situatie en de situatie op de vastgoedmarkt invloed op het waarderingsresultaat?
   En zo ja, op welke wijze en in welke mate?
7. worden de beschreven methoden consequent toegepast?
8. hoe groot zijn de absolute verschillen die in de elementen worden geconstateerd (met in achtneming van de verschillen in locatie en woningtype)?
9. hoe groot zijn de relatieve verschillen die in de elementen worden geconstateerd (met in achtneming van de verschillen in locatie en woningtype)?
10. variëren de verschillen in de elementen in de loop der tijd of zijn deze constant?
11. welke oorzaken zijn er voor het optreden van de verschillen in de elementen aan te wijzen?
12. dient de door de gemeente Amsterdam gehanteerde methode aangepast te worden?

13. en op welke wijze dient de door de gemeente Amsterdam gehanteerde methode aangepast te worden?

De onderzoeksvragen 8, 9, 10 en 11 zijn gewijzigd naar aanleiding van het verschil in gehanteerde methode door de gemeente Amsterdam (dus andere elementen) en de beschikbaarheid van cijfermateriaal. Na herformulering luiden deze:

8. variëren de verschillen in grondwaarde in de loop der tijd of zijn deze constant?
9. hoe groot zijn de absolute verschillen die in de delen worden geconstateerd (met in achtneming van de verschillen in locatie en bestemming/toegestane gebruik)?
10. hoe groot zijn de relatieve verschillen die in de delen worden geconstateerd (met in achtneming van de verschillen in locatie en bestemming/toegestane gebruik)?
11. welke oorzaken zijn er voor het optreden van de verschillen in de delen aan te wijzen?

1.2 Onderzoeksopzet

Dit rapport bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het feitelijke onderzoek naar de verschillen (onderzoeksvragen 1 – 11). Dit onderzoek is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard. Voor het kwalitatieve onderzoek is gebruik gemaakt van literatuur en interviews met een ervaren deskundige en medewerkers van de gemeente Amsterdam (Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam).
Het onderzoek is als volgt opgezet. Als eerste wordt literatuuronderzoek gedaan naar theorie over de grondmarkt, grondwaarden, erfpacht en waarderingsmethoden. Op basis van deze theorie wordt een referentie-waarderingsmethode gekozen door de schrijver.
Vervolgens worden de waarderingsmethoden van de deskundigen en de gemeente Amsterdam beschreven op basis van interviews en literatuur. Beide methoden worden vervolgens geanalyseerd en beoordeeld door de schrijver.
Ten derde worden voor een beperkte set van erfpachtrechten de kwantitatieve verschillen in grondwaarde en in delen die de grondwaarde bepalen, geanalyseerd.
Als vierde worden de belangen en perceptie van de betrokken partijen – gemeente Amsterdam, erfpachters en deskundigen – beschreven door gebruik te maken van literatuur en ervaring.
Het tweede deel is het advies aan de directie van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (onderzoeksvragen 12 en 13). Het advies is gebaseerd op het feitelijk onderzoek uit het eerste deel. Daarnaast is het gebaseerd op de doelstellingen van de gemeente en het gewicht dat aan deze doelstellingen wordt toegekend, ofwel het is beïnvloed door de tijdsgeest.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op het functioneren van de vastgoedmarkt en grondmarkt, de regeling van erfpacht in het Burgerlijk Wetboek en de uitwerking en toepassing van erfpacht in Amsterdam.
Vervolgd wordt in hoofdstuk 3 met het verband tussen de grondwaarde en de waarde van een erfpachtrecht volgens de economische theorie.
In de literatuur worden verschillende methoden beschreven waarmee het mogelijk is de grondwaarde te bepalen in het geval een perceel bebouwd is. Hiervan wordt een overzicht gegeven in hoofdstuk 4.
De methode die deskundigen gebruiken komt aan de orde in hoofdstuk 5, gevolgd door de methode van de gemeente Amsterdam in hoofdstuk 6.
In hoofdstuk 7 wordt vervolgens voor een set erfpachtrechten concreet nagegaan hoe groot de verschillen in grondwaarde zijn, en hoe groot de verschillen in delen die de grondwaarde bepalen, zijn.
De perceptie en belangen van alle betrokken partijen – de gemeente, de erfpachters en de deskundigen – worden beschreven in hoofdstuk 8.
In hoofdstuk 9 wordt dan het advies t.a.v. het handhaven of aanpassen van de huidige waarderingsmethode van de gemeente gegeven.
Ten slotte worden in hoofdstuk 10 alle conclusies n.a.v. de onderzoeksvragen op een rijtje gezet en aangevuld met aanbevelingen en een korte weergave van het advies.

2. Grondmarkt, erfpacht en Amsterdam



2.1 Grondmarkt

Grond is een bijzonder en uniek product: het is plaatsgebonden. Dit heeft tot gevolg dat het niet bij geproduceerd kan worden op een locatie. Het betekent ook dat het op de ene locatie in overvloed aanwezig kan zijn en op een andere locatie een zeer schaars goed is.

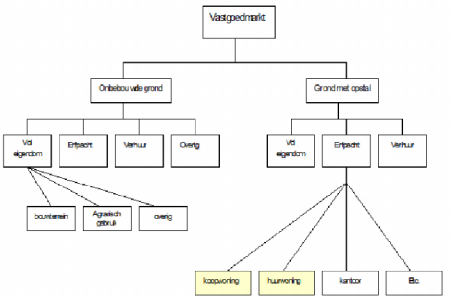
Grond, of het gebruiksrecht op grond, wordt verhandeld op de vastgoedmarkt. Een efficiënte markt is een markt waarin alle relevante informatie in de prijzen is verwerkt. De vastgoedmarkt is geen efficiënte markt. Dit komt omdat het geen publieke markt is, maar een private markt.
Een publieke markt kent vele aanbieders en vele vragers. In een publieke markt worden veel transacties gedaan en zijn veel analisten actief. Dit laatste is ook lonend omdat er gelijke of zeer vergelijkbare producten worden verhandeld.
De vastgoedmarkt is een private markt. Transacties betreffen goederen met unieke kenmerken en eigenschappen, waardoor vergelijking niet eenvoudig is. Analyse wordt bovendien bemoeilijkt door het feit dat er relatief weinig transacties zijn. Bovendien zijn transacties veelal een zaak van één aanbieder en één vrager. Waar je als argeloze koper van een aandeel er nog van kunt uitgaan dat je de goede prijs voor het aandeel betaalt (de aandelenmarkt kent een semi-sterke vorm van efficiency: alle publiekelijk bekende informatie is in de prijzen verwerkt.), geldt dit op de vastgoedmarkt zeker niet.

De vastgoedmarkt bestaat uit deelmarkten. Voor het onderscheiden hiervan zijn verschillende invalhoeken. Zo kan een onderscheid gemaakt worden naar het gebruik: kantoor, wonen, winkel, horeca, etc. Voor dit onderzoek en advies is een onderscheid gemaakt naar de aanwezigheid van een opstal, de juridische vormgeving van het gebruiksrecht en het gebruik. Op de volgende pagina is dit schematisch weergegeven. Overigens is telkens maar voor één vorm van juridische vormgeving van het gebruiksrecht het gebruik weergegeven.

De gearceerde categorieën geven aan dat als een woning op erfpacht verkocht wordt, eigenlijk een opstal én een gebruiksrecht op de grond in de vorm van erfpacht worden verkocht. Echter, het ontbreken van marktefficiency doet zich ook hier gelden. De gemiddelde koper van een koopwoning op erfpacht ervaart dit globaal als het kopen van een woning op eigen grond (vol eigendom). Dit leidt er toe dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met het feit of er nog betaald dient te worden voor het erfpachtrecht (canon, afkoop en canonherziening). Zo werd in 1996 door de Gemeentebelastingen Amsterdam geconstateerd dat bij erfpachtrechten met een nog langlopend tijdvak de canonverplichting werd onderschat: circa 60% van de nog te betalen canon was in de koopprijs verwerkt [3]. Dit betekent vervolgens dat het

[3] '3.2 Afgekochte versus niet-afgekochte erfpachtcontracten' in Francke: 1996

meten in de markt van de waarde van opstal of de waarde van het gebruiksrecht niet goed mogelijk is.
Voor huurwoningen op erfpacht is de situatie minder eenduidig. Particuliere beleggers vinden erfpacht lastig en vermijden het liever. Of en hoe zij er rekening mee houden is dan ook zeer de vraag. Institutionele beleggers houden wel rekening met erfpacht. Toch betekent het ook hier dat het meten in de markt van de waarde van opstal of de waarde van het gebruiksrecht niet goed mogelijk is.



2.2 Erfpacht algemeen

In Nederland is erfpacht voornamelijk bekend doordat de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht een erfpachtstelsel kennen of kenden. Ook een groep kleinere gemeenten kennen een erfpachtstelsel. Dit zou de indruk kunnen wekken dat erfpacht vastgelegd is in het publiekrecht. Dit is echter niet het geval.

De regeling van erfpacht ligt vast in het Burgerlijk Wetboek. Art. 5:85, lid 1 luidt:
Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.

Tegenover dit recht kan een betaling staan (art. 5:85 lid 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.
Ten aanzien van de duur van het erfpachtrecht geldt art. 5:86: partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpachtregelen. Men is hier dus vrij. Is er echter niets geregeld dan is de erfpacht, met in achtneming van de daaromtrent gegeven regels, opzegbaar [4].
In de praktijk ziet men grofweg drie soorten erfpacht: tijdelijke erfpacht, voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht. De duur van een tijdelijk erfpachtrecht is beperkt, d.w.z. dat na de einddatum de onroerende zaak weer geheel ter beschikking staat van de eigenaar, al dan niet tegen vergoeding van de opstal. Bij een voortdurend en een eeuwigdurend erfpachtrecht is de duur van het recht in principe oneindig. Bij een eeuwigdurend erfpachtrecht is er sprake van één tijdvak en bij een voortdurend erfpachtrecht wordt de duur opgesplitst in tijdvakken.

Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die hijzelf of een rechtsvoorganger heeft aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen (art. 5:99 lid 1). In de akte van vestiging kan deze regeling voor een viertal situaties worden uitgesloten (art. 5:99 lid 2).
Deze regeling geldt slecht voor de rechten die gevestigd zijn na 1 januari 1992. Voor de rechten die op 1 januari 1992 reeds bestonden, geldt de vergoedingsregeling zoals die in de voorwaarden is opgenomen.

Het erfpachtrecht ontstaat in principe door vestiging door de eigenaar (art. 5:81 lid 1), maar kan ook ontstaan door verjaring (art. 3:99 lid 1 juncto art. 3:306). De vestiging van een erfpachtrecht vindt op dezelfde wijze plaats als de overdracht van eigendom (art. 3:89). Hiervoor is vereist: een levering krachtens geldige titel, verricht door hem die bevoegd is over het goed te beschikken (art. 3:84 lid 1).
Onder titel wordt verstaan de rechtsverhouding die aan de overdracht ten grondslag ligt en die de overgang in het vermogen van de verkrijger rechtvaardigt. Deze rechtsverhouding moet geldig zijn. De titel is - in deze context – de overeenkomst tussen eigenaar en toekomstig erfpachter voor het overdragen van het erfpachtrecht.
De levering vervolgens bestaat uit twee elementen: een goederenrechtelijke overeenkomst en een leveringshandeling. De goederenrechtelijke overeenkomst van levering betreft de noodzakelijke wilsovereenstemming van partijen gericht op vermogensverschuiving op dat moment. De leveringshandeling bestaat uit een notariële akte, gevolgd door de inschrijving van die akte in de daartoe bestemde openbare registers (art. 3:89).

Verder heeft de erfpachter een aantal rechten en verplichtingen. Een aantal in het oog springende rechten en verplichtingen zijn:
1. De erfpachter heeft hetzelfde genot van de onroerende zaak als een eigenaar, tenzij de akte van vestiging anders bepaalt (art. 5:89 lid 1).
2. De erfpachter heeft recht op de vruchten van de onroerende zaak die tijdens de duur van de erfpacht zijn afgescheiden of opeisbaar geworden en verder op

[4] zie bijv. Hof 's-Gravenhage, 2 mei 1962, NJ 1963, 163

andere voordelen van roerende aard, die de zaak oplevert, tenzij de akte van vestiging anders bepaalt (art. 5:90 lid 1).

3. De voordelen van roerende aard komen toe aan de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald. Anders dan de roerende voordelen komen de onroerende voordelen toe aan de eigenaar (art. 5:90 lid 2, 1e volzin).
4. De erfpachter kan op de onroerende zaak gebouwen, werken en of beplanting aanbrengen, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald. De erfpachter kan hierover vrij beschikken. De erfpachter heeft die vrije beschikkingsmacht echter niet, indien de erfpachter of zijn rechtsvoorganger verplicht was die gebouwen, werken en beplantingen aan te brengen of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde heeft opgenomen (art. 5:89 lid 3).
5. De erfpachter kan de erfpacht geheel of voor een deel overdragen of toedelen of met een hypotheek of ander beperkt recht belasten en in appartementsrechten splitsen. Voor splitsen heeft de erfpachter toestemming nodig van de eigenaar (art. 5:106 lid 6).
6. De erfpachter mag zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de onroerende zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de onroerende zaak verrichten (art 5:89 lid 2).
7. De erfpachter is verplicht alle gewone en buitengewone lasten die op de onroerende zaak drukken, te voldoen. In de akte van vestiging kan anders worden bepaald (art. 5:96).
8. De erfpachter is verplicht de gewone herstellingen te verrichten. De eigenaar is niet verplicht tot het doen van enige gewone of buitengewone herstellingen (art. 5:96 lid 1).

Al met al kan geconstateerd worden dat de positie van de erfpachter dicht in de buurt van die van de eigenaar komt (zie ook art. 5:89 lid 1).

2.3 Amsterdamse erfpachtstelsel

Op 23 september 1896 besloot de gemeenteraad van Amsterdam '*te bepalen dat de bouwterreinen, welke aan de Gemeente toebehoren, tenzij daaromtrent anders zal worden beslist, niet verkocht, maar in erfpacht of opstal uitgegeven zullen worden*'. Na een discussie die met tussenpozen zo'n zes jaar had geduurd, werd het pleit beslecht in het voordeel van de voorstanders van erfpacht.
In de decennia voorafgaand waren ook al gronden in erfpacht uitgegeven. Deze erfpachten werden voornamelijk gevestigd door de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Op 23 september 1896 werd dan ook niet alleen gekozen voor uitgifte in erfpacht, maar werd ook ingestemd met de Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden gegeven (AB 1896). In artikel 1 is tevens de kern van het erfpachtstelsel samengevat: *"Duur van het recht en bestemming van het goed: Het onroerende goed wordt tegen eene bij de akte van uitgifte te bepalen jaarlijksche pachtsom in den regel voor een tijdvak van ten hoogste vijf en zeventig jaren, in erfpacht uitgegeven. De bestemming van de grond en van de daarop te stichten bebouwing, wordt in de akte van uitgifte bepaald. Zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouder mag die bestemming niet worden veranderd."*
Amsterdam koos voor tijdelijke erfpachtrechten met een duur van 75 jaar. Daarna zouden de opstallen zonder vergoeding aan de gemeente terugvallen (art. 22). Er

diende jaarlijks een canon voldaan te worden en in de akte werd de bestemming vastgelegd.

Pas op 8 december 1915 koos de gemeenteraad voor een stelsel van voortdurende erfpacht en het vergoeden van de opstallen bij beëindiging van het recht (art. 19). Dit stelsel was alleen bedoeld voor particuliere woningbouw. Voor gronden die aan woningbouwverenigingen werden uitgegeven en voor gronden die een industriële bestemming hadden, bleef men uitgeven onder de AB 1896.
De Algemeene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (AB 1915) werden vastgesteld. Artikel 1 laat er geen twijfel over bestaan: *"Het onroerend goed wordt in voortdurende erfpacht uitgegeven."* Uit art. 5 lid 2 blijkt dat het eerste tijdvak 75 bedraagt en elk volgende 50 jaar. Met ingang van het nieuwe tijdvak kunnen de algemene bepalingen, waaronder is uitgegeven, worden herzien (art. 5 lid 1 en 2). Ook wordt bij een nieuw tijdvak een nieuwe canon vastgesteld (art. 6 lid 1 en 5). *"De herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen, welke daarbij rekening zullen houden met de wijziging der bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3e lid van art. 5; door de deskundigen zal van hun bevindingen een gemotiveerd proces-verbaal aan het Gemeentebestuur worden ingezonden"* (art. 6 lid 2). *"De nieuwe pachtsommen worden vastgesteld op het cijfer, door de deskundigen als resultaat der herziening te bepalen"* (art. 6 lid 3). Ofwel, deskundigen zullen een canon bepalen en de gemeente zal deze als de nieuwe canon overnemen. Deskundigen moeten bij het bepalen van de canon rekening houden met de algemene bepalingen die voor het nieuwe tijdvak gelden.
In artikel 25 worden de 'deskundigen' geregeld. *"Zoo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie"* (art. 25 lid 1). De deskundigen dienen *"zoo mogelijk in eenstemmigheid tusschen Burgemeester en Wethouders eenerzijds en den erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaatsvindt, anderzijds"*, te worden aangewezen (art. 25 lid 2). Indien partijen niet tot overeenstemming komen, wijzen beide partijen één deskundige aan en deze kiezen tezamen een derde deskundige (art. 25 lid 3 en 4). Dit laatste is feitelijk de huidige praktijk.

Sinds 1915 zijn verschillende malen wijzigingen in het stelsel doorgevoerd, maar de ingeslagen weg heeft men niet verlaten. Hieronder worden kort de algemene bepalingen met de wijzigingen beschreven.
1934: in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934 (AB 1934) wordt niet meer gesproken over de bestemming van de grond en de bebouwing, maar van het gebruik (o.a. art. 2 lid 1).

1937: zowel de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 als die voor de tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden 1937 als die voor anders dan industriële doeleinden 1937 (AB 1937) bieden aan de erfpachter de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen. In de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden wordt de 'verschuivende erfpachttermijn' geïntroduceerd. Hoewel er sprake bleef van tijdelijke erfpacht, kon de erfpachter op elk moment vorderen het tijdvak (veelal 50 jaar) met dezelfde termijn te verlengen.

1955: de drie sets van Algemene Bepalingen 1937 worden aangepast aan de mogelijkheid om het gebouw te splitsen in appartementsrechten. Dit naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Appartementenwet (1951). Deze regeling is tegenwoordig in het Burgerlijk Wetboek opgenomen onder 5:106 e.v.

1956: er worden speciale Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor de tuinbouw (AB 1956) vastgesteld. De gronden worden voor 50 jaar uitgegeven en de canon kan onder deze AB elke 10 jaar herzien worden door drie deskundigen.

1966: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 (AB 1966) worden vastgesteld. Het eerste tijdvak wordt verkort van 75 naar 50 jaar. Tevens wordt een vijfjaarlijks aan te passen canon geïntroduceerd. De AB 1966 zijn niet bestemd voor de uitgifte van gronden aan woningbouwverenigingen, maar wel voor uitgifte van gronden voor industriële doeleinden.
Van 1990 tot 2000 bestond - op basis van het Moderniseringsbesluit 1990 - de mogelijkheid om het eerste tijdvak te verlengen met maximaal 50 jaar, met de verplichting voor deze periode de canon vooruit te betalen. Tevens is het vanaf 1990 mogelijk (Moderniseringsbesluit) om de vijfjaarlijkse indexering uit te sluiten.

1985: voor de uitgifte van gronden aan woningbouwverenigingen kunnen de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht 1985 voor woningcorporatie (AB 1985) worden gebruikt. Corporaties krijgen pas onder deze voorwaarden recht op een vergoeding voor de opstal bij beëindiging van het recht.

1994: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 (AB 1994) worden vastgesteld. Hierin zijn de verlenging van het eerste tijdvak met 50 jaar onder de verplichting van het vooruit betalen van de canon en het uitsluiten van de vijfjaarlijkse canonindexering geregeld. Geregeld wordt tevens dat de gemeente aan het einde van een tijdvak een nieuwe grondwaarde en canon vaststellen (art. 12 lid 3) en dat deskundigen worden ingeschakeld als de erfpachter zich niet kan verenigen met deze nieuwe grondwaarde en canon (art. 12 lid 4).

1998: woningcorporaties kunnen een voortdurend erfpachtrecht krijgen met de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam (AB 1998).

2000: met de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000) vervalt de verlenging van het eerste tijdvak. Erfpachters met een recht waarop de AB 2000 van toepassing zijn, kunnen uit drie canons kiezen: één die jaarlijks geïndexeerd wordt (art. 7), één waarvan 10-jaarlijks het canonpercentage aangepast wordt (art. 8) of één waarvan na 25 jaar zowel het canonpercentage als de grondwaarde aangepast worden (art. 9).

3. Verband grondwaarde en waarde van een erfpachtrecht



Zoals hiervoor geschetst kan de erfpachter een geldelijke tegenprestatie vragen voor het in erfpacht geven van een perceel. Deze wordt tegenwoordig aangeduid met canon en voorheen onder andere met pachtsom.
De hoogte van de canon wordt bepaald als product van de grondwaarde en het canonpercentage: canon = grondwaarde * canonpercentage.

Voordat in de volgende hoofdstukken ingegaan wordt op de waardering van grond, zal eerst de relatie tussen grondwaarde, canon en erfpachtrecht volgens de economische theorie geschetst worden, en aansluitend de situatie in de praktijk.

3.1 Theorie

Enerzijds geldt volgens de theorie van kapitaalgoederen dat de kapitaalwaarde op tijdstip t gelijk is aan de verdisconteerde waarde van de verwachte stroom van opbrengsten, gedurende de economische levensduur van dat kapitaalgoed.
Anderzijds is men het er over eens dat ook de waarde van de grond bepaald wordt door het nut dat men er van heeft: *'Corn is not high because rent is paid, but rent is paid because corn is high'* (Ricardo).
Hoewel er op het eerste gezicht twee heel verschillende uitspraken lijken te staan, is dat niet het geval. De uitspraak van Ricardo spitst de theorie van kapitaalgoederen toe op het kapitaalgoed 'grond'.

Het eigendomsrecht op grond geeft recht op de gehele stroom van toekomstige opbrengsten. Men gaat er dan ook van uit dat de markt een kapitaalwaarde aan dat eigendomsrecht toekent (grondwaarde genaamd) die gelijk is aan de waarde van de verdisconteerde opbrengsten (contante waarde).
Het verband tussen grondwaarde en economisch nut kan nu ook in formule worden weergegeven:

$$G_0 = \sum_{t=1}^{n} N_t / (1 + D)^t$$

G_0 = grondwaarde op tijdstip 0 (heden)
N_t = nut in jaar t
D = discontovoet
t = jaar

Het verschil tussen een eigendomsrecht en een erfpachtrecht is dat een eigendomsrecht het gebruiksrecht tot in het oneindige is en dat een erfpachtrecht het gebruiksrecht voor een tijdvak is. Dit verschil komt in de waardering van het erfpachtrecht tot uitdrukking.

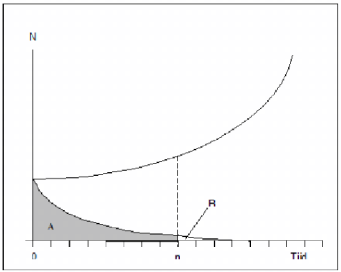
Stel dat een perceel een jaarlijks nut oplevert van N_t. Als men het eigendomsrecht op dit perceel heeft, dan heeft dit een waarde van:

$$G_0 = \sum_{t=1}^{\infty} N_t / (1 + D)^t$$

Als men op hetzelfde perceel het erfpachtrecht heeft en dit loopt in jaar n af (ofwel daarna moet er weer voor betaald worden), dan heeft dit een waarde van:

$$G_0 = \sum_{t=1}^{n} N_t / (1 + D)^t$$

Dit is weergegeven in onderstaande figuur. De bovenste lijn toont het nut voor de gebruiker. De contante waarde van het nut van heden tot in het oneindige is de oppervlakte (A+B). Dit komt overeen met de waarde van een eigendomsrecht. De contante waarde van het nut van heden tot jaar n is de oppervlakte A; en dit komt overeen met de waarde van een gebruiksrecht van n jaar vanaf heden. Het verschil tussen het eindige en oneindige gebruik is daarom oppervlakte B.



De erfpachter kan de waarde van het erfpachtrecht over een bepaalde periode op verschillende wijzen voldoen. Veel voorkomende manieren zijn:

a. afkoop (één bedrag ineens voor de gehele periode: afkoopsom)
b. een vaste canon per jaar
c. een gaindexeerde canon

Uitgangspunt is dat de contante waarde van de betalingen – afkoopsom of canons – gelijk is aan de waarde van het erfpachtrecht. Hieruit volgt dat het canonpercentage varieert met de betalingswijze, uitgaande van overig gelijke omstandigheden (ceteris paribus).

3.2 Praktijk

In Amsterdam wordt het verschil in waarde van een erfpachtrecht en van een eigendomsrecht niet waargenomen.

Zo worden er afkoopsommen voor erfpachtrechten betaald die (theoretisch schijnbaar) gelijk zijn aan de waarde van een eigendomsrecht.
Zo wordt bij uitgifte in Amsterdam voor een periode van 50 jaar een afkoopsom betaald die gelijk is aan de grondwaarde. Aangenomen wordt dat deze grondwaarde de waarde is die de grond voor de gebruiker heeft: deze grondwaarde wordt door de gemeente bepaald via de genormeerde residuele-waardemethode (zie ook hoofdstuk 4 en 6). Echter, de opbrengsten zijn gebaseerd op de uitgifte in erfpacht met een tijdvak van 50 jaar. Dit betekent dat ook de grondwaarde vastgesteld wordt voor een erfpachtrecht van 50 jaar, en derhalve niet als ware er sprake van eigendom.

4. Waardering van grond volgens de literatuur



De basis van de waarde van een erfpachtrecht ligt in de grondwaarde. De waardering van grond ten behoeve van erfpacht kan zowel onbebouwde grond als bebouwde grond betreffen.

Vriend en vijand zijn het eens met het reeds eerder aangehaalde postulaat van Ricardo: *'Corn is not high because rent is paid, but rent is paid because corn is high'*. En hier houden de overeenkomsten ongeveer op: er is niet sprake van één mening hoe dit in één werkbare waarderingsmethode voor zowel onbebouwde als onbebouwde grond te vertalen.

4.1 Waardering van onbebouwde grond

Voor het bepalen van de waarde van onbebouwde, bouwrijpe grond is de 'residuele-waardemethode' eigenlijk onomstreden. De waarde van de grond wordt dan bepaald door het nut dat men van de grond heeft. In het kort komt de methodiek neer op:

> Grondwaarde = opbrengsten -/- stichtingskosten

De parameters zijn relatief eenvoudig te bepalen. Tot de opbrengsten worden de verkopen en de contante waarde van de (netto) huuropbrengsten gerekend. De stichtingskosten bestaan grotendeels uit de bouwkosten, maar ook uit leges, rentekosten, kosten voor inschakeling van derden (architect), risiconeming e.d. Betreft het onbebouwde grond die nog niet bouwrijp is, dan blijft de waarde onveranderd. De prijs die men zal willen betalen, zal echter lager liggen: op de waarde brengt men de kosten van het bouwrijp maken in mindering.

4.2 Waardering van bebouwde grond

Het bepalen van de waarde van bebouwde grond roept nog wel discussie op. Ricardo kwam tot de volgende vergelijking:

> waarde grond = waarde object -/- waarde opstal

Deze vergelijking is alom geaccepteerd en leidt niet tot discussie: opstal en grond vormen één geheel. Hoe deze nu te scheiden en het nut van beide elementen te onderscheiden? Zoals eerder aangegeven wordt het verhandelen van een erfpachtrecht niet ervaren als het verhandelen van alleen een opstal. Er is dan ook geen sprake van een markt voor alleen opstallen. Eveneens bestaan er geen echte markten voor alleen bebouwde grond. Juist het ontbreken van deze markten leidt tot discussie: het betekent immers dat de uitkomsten niet direct getoetst kunnen worden.

Zo schreef de [redacted] van Frisia Makelaars (Den Haag) nog in september 2003:
'De grondwaarde als een belangrijk element voor bepaling van de waarde van de bloot eigendom is erf festig te bepalen. Grond en opstal zijn één, waarbij de grondwaarde bij de bouw en na sloop bekenden zijn. In de tussentijd is de splitsing van grond- en opstalwaarde theorie.'

Gegeven de waarde van het object zijn er drie mogelijkheden voor het bepalen van de waarde van de grond en de waarde van de opstal:

a. bepaal de waarde van de opstal en bereken de waarde van de grond;
b. bepaal de verhouding tussen grond en opstal en bereken beide waarden;
c. bepaal de waarde van de grond op een andere wijze en bereken de waarde van de opstal.

In de praktijk zijn uit het bovenstaande globaal drie methoden te onderscheiden:

1. methode gebaseerd op de (rest)waarde van de opstal;
2. methode gebaseerd op de grondquote;
3. methode gebaseerd op de residuele waarde.

Hieronder zullen de methoden nader worden toegelicht.

4.2.1 Methode gebaseerd op de (rest)waarde van de opstal

De methode kan op verschillende wijzen worden gebruikt:

a. **de restwaarde-opstalmethode**
Bij deze methode gaat men uit van de herbouwwaarde van de opstal. Deze wordt vervolgens gecorrigeerd voor veroudering.
Er geldt:

$$Gb = OVW -/- Wo = OVW -/- (Fo * Stiko)$$

waarin:
Gb = waarde van de grond in bebouwde toestand
OVW = onderhandse verkoopwaarde
Wo = waarde van de opstal in de huidige staat
Fo = factor voor (technische en functionele) veroudering van de opstal t.o.v. Stiko (bijv. $(1-d)^n$ met d = jaarlijkse veroudering, uitgedrukt in een percentage en n = aantal jaren dat de opstal oud is)
Stiko = stichtingskosten van een vergelijkbare nieuwe opstal (herbouwwaarde), exclusief de grond

b. de indexeringsmethode
Er geldt:

$$Gb = OVW \text{ -/- } Wo = OVW \text{ -/- } (Ib * Stiko_{historisch})$$

waarin:
Gb = waarde van de grond in bebouwde toestand
OVW = onderhandse verkoopwaarde
Ib = index voor bouwkosten
$Stiko_{historisch}$ = historische stichtingskosten, exclusief de grondkosten

4.2.2 Methode gebaseerd op de grondquote

De grondquote is het aandeel van de grond in de waarde van het geheel van grond en opstal. De methode wordt op verschillende manieren toegepast:

a. de forfaitaire methode
De grondquote wordt vastgesteld op basis van de volgende definitie (Ten Have): *de grondquote is het aandeel in de marktwaarde vrij van huur en gebruik van een vastgoedobject, met dezelfde bouwmassa en functie, dit onder de fictie van functionele nieuwbouw, dat toegekend wordt aan de grond.*
Op de vastgestelde grondquote wordt een forfaitaire correctie toegepast. De forfaitaire correctie wordt toegepast om te corrigeren voor de staat van onderhoud van de opstal. Tevens wordt de forfaitaire correctie gebruikt als een korting i.v.m. acceptatie door zakelijk gerechtigden.
Deze methode leidt tot de volgende formule:

$$Gb = Gq * Fq * OVW$$

waarin:
Gb = waarde van de grond in bebouwde toestand
Gq = grondquote
Fq = forfaitaire correctie
OVW = onderhandse verkoopwaarde

De gemeente Utrecht heeft dit als volgt uitgewerkt bij de conversie naar eeuwigdurende erfpacht:

$$Gb_{2003} = gq_{nieuwbouw} * (WOZ_{1999} * 1,3)$$

waarin:
Gb_{2003} = waarde van de grond in bebouwde toestand in 2003
$gq_{nieuwbouw}$ = grondquote voor nieuwbouw in 2003, uitgaande van een bepaald marktsegment en buurt
WOZ_{1999} = WOZ-waarde in 1999
1,3 = factor om de WOZ-waarde naar prijspeil 2003 te indexeren

b. de verhoudingsmethode
Uitgangspunt is dat partijen een bepaalde grondquote overeengekomen zijn, die gedurende de gehele periode van de bestaande opstallen in stand zal blijven. Probleem is dat partijen dit niet expliciet overeengekomen zijn. Bovendien is de grondquote een resultante en vrijwel niet te achterhalen. Bij gebruik in de praktijk wordt dan ook veelal een globale inschatting gemaakt. Deze methode leidt tot de volgende formule:

$$Gb = Gq_{historisch} * OVW$$

waarin:
Gb = waarde van de grond in bebouwde toestand
$Gq_{historisch}$ = historische grondquote, nl. op het moment van uitgifte
OVW = onderhandse verkoopwaarde

c. de nieuwbouwmethode
De grondquote wordt gebaseerd op nieuwbouw van het object. De methode is op verschillende wijzen uit te werken. Veelal is dit een variatie op:

$$Gb = Gq_{nieuwbouw} * OVW$$

waarin:
Gb = waarde van de grond in bebouwde toestand
$Gq_{nieuwbouw}$ = nieuwbouw grondquote
OVW = onderhandse verkoopwaarde

Zo heeft de gemeente Den Haag het als volgt uitgewerkt:

$$Gb = R + Gq * (V-R)$$

waarin:
Gb = waarde van de grond in bebouwde toestand
V = marktwaarde van het object ten tijde van de taxatie
R = restwaarde van het perceel aan het einde van de levensduur van de opstal, contant gemaakt op het tijdstip van taxatie
Gq = Go / (Go+B)
Go = waarde van de grond in onbebouwde toestand
B = herbouwwaarde van de opstal ten tijde van de taxatie

4.2.3 Methode gebaseerd op de residuele waarde

Hantering van het uitgangspunt dat de waarde van de grond bepaald wordt door het nut dat men er van heeft, leidt ook bij bebouwde grond tot de residuele-waardemethode. Uitgangspunt bij deze methode is dat de waarde van de (bebouwde) grond gebaseerd wordt op die van onbebouwde grond:

welke waarde zou de onbebouwde grond hebben indien bebouwing gerealiseerd zou worden met een vergelijkbaar nut?
Er wordt dus verondersteld dat het nu bebouwd zijnde perceel in onbebouwde staat is. Bovendien wordt verondersteld dat de bebouwing die gerealiseerd zal worden een vergelijkbaar nut zal opleveren voor de gebruiker. Dit betekent dat er sprake dient te zijn van bebouwing met dezelfde bestemming en in hetzelfde marktsegment als de bebouwing die zich reeds op het perceel bevindt.
Feitelijk wordt aangenomen dat de grondwaarde bepaald wordt door de locatie, ceteris paribus. De (staat van de) opstal wordt geheel buiten beschouwing gelaten.

In de praktijk kan dit op twee wijzen worden uitgewerkt:

a. residuele-waardemethode door vergelijking
   De grondwaarde van een bebouwd perceel wordt afgeleid uit grondwaarden van vergelijkbare nieuwbouwpercelen, bij voorkeur in de buurt. Voor een goede uitvoering van deze methode dient men wel de beschikking te hebben over vergelijkingsmateriaal.

b. residuele-waardemethode door fictie
   De grondwaarde van een bebouwd perceel wordt berekend door te bepalen wat een nieuw object op die locatie op zal brengen en hierop de stichtingskosten in mindering te brengen. Het nieuwe object heeft eenzelfde bestemming en bevindt zich in eenzelfde marktsegment.

Er is nog een derde variant in gebruik. Hierbij speelt de reeds aanwezige opstal echter wel een rol.

c. residuele-waardemethode bestaande bouw
   De grondwaarde van een bebouwd perceel wordt afgeleid uit de marktwaarde van het object op het moment van taxatie en de stichtingskosten.

   De gemeente Rotterdam heeft dit als volgt uitgewerkt:

   $Gb_{2003} = (WOZ_{1999} * (1 + m)) - Stiko_{2003}$

   waarin:
   Gb_{2003} = waarde van de grond in bebouwde toestand op 1 januari 2003
   WOZ_{1999} = WOZ-waarde in 1999
   m = stijging van marktwaarde tussen 1999 en 2003
   $Stiko_{2003}$ = genormeerde bouwkosten in 2003

   De bepaling van m gebeurt door makelaars, per woningtype en per wijk. Bij de bepaling van de genormeerde stichtingskosten wordt uitgegaan van een opstal met dezelfde bestemming en in hetzelfde marktsegment als de reeds aanwezige opstal.

4.3 Kanttekeningen

Hoewel de methoden zoals beschreven in 4.1 en 4.2 in de praktijk gebruikt (kunnen) worden, betekent dit nog niet dat er bij deze methoden geen kanttekeningen te plaatsen zijn.

4.3.1 Methode gebaseerd op de waarde van de opstal

Voor de methoden die gebaseerd zijn op de (rest)waarde van de opstal (beschreven in 4.2.1) geldt dat de waarde slechts benaderd wordt.

restwaarde-opstalmethode
De benadering gebeurt met behulp van een verouderingsfactor, afgeleid uit een verouderingscurve. De verouderingscurve die de werkelijke veroudering weergeeft, zal immers voor ieder gebouw verschillen: de economische en technische veroudering verloopt voor ieder gebouw anders. De staat van het gebouw en de elementen waaruit het is opgebouwd zullen ook steeds verschillen. Bovendien kan een gebruiker oude en al afgeschreven elementen zeer waarderen. En juist op de woningmarkt zijn hiervan legio voorbeelden te vinden: denk bijvoorbeeld aan glas-in-lood-ramen, oude deuren met hang- en sluitwerk en een orginele schouw met tegeltjes. Hoewel de verouderingscurve dus via (tijdsintensief) maatwerk te bepalen is, zal men in de praktijk veelal terugvallen op een algemene verouderingscurve, hetgeen niet tot een nauwkeurige benadering leidt.

indexeringsmethode
Ook de benadering met behulp van de index voor bouwkosten is arbitrair. Uit het verleden zijn immers de stichtingskosten (exclusief de grondkosten) niet geheel of niet exact bekend. Bekende instellingen die een index vaststellen zijn: Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB), Elsevier (MBK, voorheen Missat Bouwkosten) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Voor de BDB- en MBK-reeksen geldt in ieder geval dat deze niet zover in de tijd teruggaan dat deze ook daadwerkelijk te gebruiken zijn: immers de erfpachtrechten die nu herzien worden zijn woningen die gebouwd zijn in de eerste twee decennia van de twintigste eeuw.
Bij het CBS zijn reeksen voor bouwkosten beschikbaar. Hierbij doen zich echter een probleem voor. Er is een langlopende reeks nodig: hiervan is er slechts één beschikbaar. Deze reeks bestaat de periode 1914 tot heden en is uiteraard een samengestelde reeks. De reeks is tot 1966 gebaseerd op 'aanneemsommen van uitsluitend woningwetwoningen', voor de periode 1966 - 1995 op 'aanneemsommen van woningen uit de gehele sociale huursector' en vanaf 1996 op 'aanneemsommen van goedkope huurwoningen die in opdracht van sociale verhuurders, zoals woningbouwverenigingen en gemeentelijke woningbedrijven zijn gerealiseerd'. Deze reeks heeft derhalve betrekking op één categorie woningen en nog wel een bijzondere. De opstallen waarvan de waarde bepaald dient te worden, betreffen immers zowel huur- als koopwoningen. Voor de Amsterdamse situatie geldt bovendien dat de huurwoningen niet gebouwd zijn en geëxploiteerd worden door corporaties. Dit maakt deze methode in de praktijk onbruikbaar.

Zoals eerder aangegeven wordt het verhandelen van een erfpachtrecht niet ervaren als het verhandelen van alleen een opstal. Er is dan ook geen sprake van een markt voor alleen opstallen. Dit maakt het dan ook niet mogelijk om de resultaten van deze methoden te toetsen via transacties. Dit is wel noodzakelijk, aangezien de methoden arbitraire uitgangspunten hanteren. Over de (mate van) juistheid van de resultaten is derhalve geen uitspraak te doen.
Dit leidt tot de conclusie dat de methoden gebaseerd op de (rest)waarde van de opstal niet gebruikt kunnen worden.

4.3.2 Methode gebaseerd op de grondquote

Voor de methoden die gebaseerd zijn op de grondquote (beschreven in 4.2.2) geldt het volgende.

algemeen
Normaliter resulteert de grondquote uit de doorrekening van een (nieuwbouw)project. De grondquote geeft dan een indicatie aan de ontwikkelaar over het realiteitsgehalte van de ontwikkeling en de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de doorrekening van het project. Hoe de grondquote zich precies ontwikkelt na de ontwikkelingsfase, is afhankelijk van de waarde van de grond en de opstal. Evenals de curve voor veroudering en afschrijving arbitrair is, is ook de curve van de (ontwikkeling van de) grondquote arbitrair.
De richting van het verloop van de curve (over langere perioden) onder normale omstandigheden staat overigens niet ter discussie. Zo constateren de heren Kruijt, Needham en Spit in "Economische grondslagen van grondbeleid" (pag 68).
"Aangezien de bebouwing in de loop van de tijd aan economische en technische slijtage onderhevig is, zal de opstalwaarde steeds minder bijdragen aan de waarde van het totale onroerend goed tot het moment waarop de waarde van het gebouw daalt beneden het bedrag dat nodig is om het gebouw te amoveren. ... Het betekent voorts dat met het verstrijken van de tijd het grondprijsaandeel stijgt ten koste van het aandeel van de opstal." De curve voor de grondquote zal dan ook een stijgende lijn laten zien.

forfaitaire methode
Voor de forfaitaire methode geldt dat het een benadering betreft. Op de vastgestelde grondquote wordt een forfaitaire correctie toegepast. De redenen voor het gebruik van de correctie zijn verschillend. Zo wordt de correctie toegepast om te corrigeren voor de staat van onderhoud van de opstal. Normaal is echter om de (onderhandse verkoop)waarde te corrigeren voor de staat van onderhoud. Dit is ook veel transparanter dan het corrigeren van de grondquote; vergelijking van grondquotes wordt mogelijk en afwijkingen kunnen worden opgespoord.
De correctie wordt ook gebruikt als korting i.v.m. acceptatie door de zakelijk gerechtigden. Dit heeft uiteraard niets te maken met de waarde zelf.
Het gebruik van de forfaitaire correctie is dan ook niet eenduidig en heeft geen directe relatie met de te waarderen grond (dan wel opstal).

verhoudingsmethode
Bij de verhoudingsmethode is het uitgangspunt dat partijen een bepaalde grondquote overeengekomen zijn, die gedurende de gehele periode van de bestaande opstallen in stand zal blijven. Hierbij doen zich drie problemen voor. Ten eerste zijn partijen dit veelal niet expliciet overeengekomen. Dat leidt tot het volgende punt: is er een relatie tussen de grondquote op het moment van oprichting van de opstal en grondquote op het moment van waarderen (het "nu")? Ofwel, is er een reden waarom de grondquote vanuit de markt gezien, gelijk zou blijven? Zoals boven al is aangegeven, zal de grondquote onder normale omstandigheden in de loop der tijd toenemen. Ook tussentijdse veranderingen in bebouwing of bestemming (bijv. bij uitponden) zullen leiden tot een toename van de grondquote. Het antwoord is dan ook dat er geen reden is om aan te nemen dat de grondquote gelijk zal blijven in de loop van de tijd. Ten derde is er het probleem dat de grondquote op het moment van de oprichting van de opstal vrijwel niet te achterhalen is, waardoor slechts een benadering mogelijk is.

nieuwbouwmethode
Bij de nieuwbouwmethode wordt de grondquote gebaseerd op nieuwbouw van het object. In deze methode zit impliciet de residuele-grondwaardemethode verwerkt. Om de grondquote te bepalen is het bij de nieuwbouwmethode immers noodzakelijk de grondwaarde en stichtingskosten (zonder grondkosten) te kennen. Waarom dan niet ook deze methode direct gebruiken?
Elke uitwerking leidt dan wel tot de residuele-waardemethode dan wel tot een afwijking van deze methode. Indien de uitwerking leidt tot de residuele-waardemethode, kan later deze methode via de directe weg worden gebruikt. Afwijkingen van de residuele-waardemethode gaan, zoals aangegeven, uit van "waarde van de grond in bebouwde toestand = grondquote bij nieuwbouw * onderhandse verkoopwaarde. Hier geldt de vraag: is er een relatie tussen de grondquote bij nieuwbouw en de onderhandse verkoopwaarde van het bestaande object? Het antwoord op deze vraag is nee. Een gebruiker zal immers in de meeste gevallen een nieuwe opstal anders beoordelen dan een bestaande opstal, met name door de kwaliteitseisen van de klant. Een verschillende beoordeling leidt tot verschillende waarden en grondquotes.

Cruciaal bij het gebruik van een methode gebaseerd op de grondquote is enerzijds de juistheid van de grondquote, anderzijds de juistheid van de gehanteerde formule en tot slot de juistheid van onderliggende aanname (bijv. overeengekomen grondquote). Geconcludeerd moet worden dat bij elke methode tenminste één van deze elementen niet juist is. Dit betekent dat de methoden gebaseerd op de grondquote niet gebruikt kunnen worden.

4.3.3 Methode gebaseerd op de residuele waarde

Voor de methoden die gebaseerd zijn op de residuele waarde (beschreven in 4.2.3) geldt het volgende.

algemeen

Tegen deze methode, onafhankelijk van de uitwerking, wordt veelal ingebracht dat de gehanteerde veronderstelling onjuist is. Het gaat hier om de veronderstelling dat de waarde van bebouwde grond gelijk is aan de waarde van onbebouwde grond (onder de voorwaarde dat bebouwing gerealiseerd zal worden met eenzelfde bestemming en in hetzelfde marktsegment). Dit lijkt in eerste instantie tegen het gevoel in te gaan, maar is dat nu ook zo?

De methode veronderstelt feitelijk dat de grondwaarde bepaald wordt door de locatie, ceteris paribus. Immers op de ene locatie zal meer vraag zijn naar een bepaald type gebruik (hetgeen te herleiden is tot een combinatie van bestemming en marktsegment), dan op een andere locatie. Gebruikers kennen een hoger nut toe aan gebruik op de ene locatie dan op de andere locatie. Dit principe van de grondmarkt is door makelaars vaak vertaald in het adagium: 'de drie belangrijkste factoren die de waarde van een object bepalen zijn: locatie, locatie en locatie'.

Twee naast elkaar gelegen percelen, waarvan de één bebouwd is en de ander bouwrijp is en bebouwd mag worden voor eenzelfde bestemming in hetzelfde marktsegment, zullen eenzelfde grondwaarde kennen. De marktwaarde van het gehele vastgoedobject zal uiteraard verschillen door de kwaliteitsverschillen tussen de opstallen. De grondwaardebepalende factoren zijn echter gelijk: bijvoorbeeld dichtbijzijn uitgaanscentrum of juist in een groene omgeving. Veranderingen in de omgeving zullen invloed hebben op het nut van beide percelen en derhalve op de waarde van beide percelen.

Dit mechanisme is ook duidelijk zichtbaar indien een buurt verloedert en vervolgens met succes opgeknapt wordt. Zonder wijzigingen aan de opstal neemt de marktwaarde van het vastgoedobject als geheel af. Na ingrepen in de buurt neemt de waardering voor de buurt, en daarmee voor het daar gelegen vastgoed, toe: dit resulteert in een hogere marktwaarde van hetzelfde vastgoedobject. Aan de opstal is niets veranderd: de waardeveranderingen zijn geheel toe te rekenen aan de grond.

Over de methode in het algemeen kan dan ook geconstateerd worden dat deze gebruikt kan worden nu de grondwaarde van bebouwde percelen afgeleid kan worden van de grondwaarde van onbebouwde, bouwrijpe percelen.

residuele-waardemethode door vergelijking

Voor een goede uitvoering van deze methode dient men te beschikken over voldoende vergelijkingsmateriaal. Dit levert in de praktijk wel problemen op. Gerealiseerde grondprijzen worden veelal niet gepubliceerd dan wel er vindt slechts op incidentele basis een transactie plaats: er is dan geen of te weinig vergelijkingsmateriaal beschikbaar.

Ook in Amsterdam worden de gerealiseerde prijzen niet gepubliceerd. Op deze wijze wil de gemeente voorkomen dat nog lopende onderhandelingen beïnvloed worden. Dit betekent dat de residuele-waardemethode door vergelijking slechts gebruikt kan worden door de gemeente Amsterdam zelf en niet door anderen zoals deskundigen.

residuele-waardemethode door 5cfie

Om een waardering volgens deze methode te kunnen maken, is het noodzakelijk te beschikken over kennis van enerzijds de vastgoedmarkt (prijzen van vastgoedobjecten) en anderzijds de bouwkosten. Beiden kunnen beschouwd worden als specialismen. Nu de combinatie van deze specialismen in één persoon niet

gebruikelijk (en gezien de ontwikkelingen in de kennisgebieden kan dit eigenlijk ook niet verwacht worden) is, is uitvoering alleen mogelijk door samenwerking.

residuele-waardemethode bestaande bouw
Bij deze methode wordt, zoals aangegeven, de opstal die zich op het perceel bevindt, niet buiten beschouwing gelaten. De staat van onderhoud, de ruimtelijke indeling van de opstal, e.d. bepalen mede de waarde van de opstal. De waarde van het gehele object bestaat uit de waarde van de opstal en de grond. De waarde van de grond wordt bij de residuele-waardemethode bestaande bouw beïnvloed door de waarde van de opstal. Voor een objectieve bepaling van de waarde van de grond mag dit uiteraard niet.

Geconcludeerd kan worden dat de eerste twee methoden gebaseerd op de residuele waarde theoretisch juist zijn. In de praktische uitvoering doen zich enkele problemen voor. Toetsing van de theorie aan de markt is niet mogelijk, o.a. door de niet-transparante markt en het gedrag van (bepaalde groepen) kopers op de markt.

4.4 Conclusies

Op basis van het voorgaande kan een antwoord worden gegeven op de eerste twee onderzoeksvragen.

1. *Welke methoden zijn in de literatuur te onderkennen?*

Er worden drie typen methoden onderscheiden:
1. methode gebaseerd op de (rest)waarde van de opstal;
2. methode gebaseerd op de grondquote;
3. methode gebaseerd op de residuele waarde.

Elk van deze typen wordt in de praktijk uitgewerkt tot verschillende methoden om de grondwaarde te bepalen.

2. *En is er een theoretisch juiste methode aan te wijzen?*

Bij elk van de methoden om de grondwaarde te bepalen, zijn kanttekeningen geplaatst. Voor de methoden gebaseerd op de (rest)waarde van de opstal en op de grondquote geldt dat deze uitgaan van theoretisch onjuiste aannamen. Deze methoden dienen dan ook niet gebruikt te worden.
Ten aanzien van de methoden residuele-waardemethode door vergelijking en residuele-waardemethode door fictie is geconcludeerd dat deze theoretisch wel juist zijn.

Voor de beoordeling van de waarderingsmethoden zoals die gebruikt worden door de deskundigen en door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam zal de methode gebaseerd op de residuele grondwaarde (door vergelijking of door fictie) dan ook als referentiemethode worden gehanteerd.



5. Deskundigen

5.1 Inleiding

Als deskundigen worden veelal makelaars benoemd, die als hun werkgebied Amsterdam hebben. Zij zijn lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). De MVA maakt deel uit van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM). Leden van de MVA zijn tevens lid van de NVM.
De MVA kent een erfpachtstudiecommissie. Deze commissie is ingesteld naar aanleiding van de instelling van de stadsdelen en de invoering van de AB 1994. Het doel van de erfpachtstudiecommissie is om de methodiek en taxaties over de hele stad op een uniforme wijze uit te voeren. Leden van de commissie zijn dan ook makelaars die regelmatig optreden namens óf erfpachter óf erfverpachter.
De gemeente (i.c. het stadsdeel) benoemt veelal dezelfde deskundige. Deze deskundige vervult daarmee tevens de functie van archief (voor de rapporten).
De deskundigen vervullen ook een voorlichtende rol. Na hun benoeming geven zij voorlichting aan de betrokken erfpachters over het erfpachtstelsel, de procedure van canonherziening einde tijdvak en de uit te voeren waardering.
Tot een vijftal jaren geleden maakten de deskundigen voor het bepalen van grondwaarde gebruik van één van twee werkwijzen. Het gaat om methoden die door de deskundigen worden aangeduid als 'methode marktwaarde' en 'BVO-methode'. Deze laatste methode werd gedurende de laatste jaren nog slechts sporadisch gebruikt, maar is geheel niet meer in gebruik sinds de onderbouwing van taxaties volgens deze methode op problemen stuit, zowel bij de deskundigen als bij het gerechtshof [5]. In dit rapport zal daarom alleen ingegaan worden op de 'methode marktwaarde'.

5.2 Beschrijving werkwijze deskundigen: 'methode marktwaarde'

Bij deze methode wordt de grondwaarde, inclusief een correctie, bepaald als aandeel in de totale waarde van grond en opstal, ofwel:

GW = W * gq

waarin:
GW = grondwaarde (grondslag van de canonberekening)
W = onderhandse verkoopwaarde van de eenheid van grond en opstal
gq = grondwaardeaandeel ofwel grondquote

Hieronder zullen deze twee elementen worden beschreven, evenals overige aspecten zoals peildata en keuze voor deze methode.

[5] Gerechtshof Amsterdam, 8 januari 2004, Gemeente Amsterdam/Honnebier

5.2.1 Element W

Uitgangspunt is de onderhandse verkoopwaarde van de eenheid van grond en opstal. Deze wordt kosten koper getaxeerd, d.w.z. in de waarde die vastgesteld wordt, is geen rekening gehouden met kosten die normaliter gepaard gaan met een overdracht (kosten notaris en kosten inschrijving in openbare registers).
In het geval van woningen wordt voor het bepalen van W uitgegaan óf van een duurzame belegging óf van eigen gebruik.

Duurzame belegging
Van duurzame belegging is in het algemeen sprake als niet het gehele erfpachtrecht in gebruik is bij de erfpachter zelf. Veelal zal het gaan om woningen die verhuurd worden. Echter ook de volgende situatie wordt beschouwd als duurzame belegging: stel een perceel is in erfpacht uitgegeven en op het perceel staat een pand met vier woningen. Er is geen sprake van appartementsrechten of lidmaatschapsrechten in een coöperatieve vereniging. Eén van de woningen is in gebruik bij de erfpachter. De andere drie woningen zijn verhuurd. Voor het bepalen van W zal uitgegaan worden van duurzame belegging voor het gehele pand, dus ook voor de woning die de erfpachter zelf in gebruik heeft.
Het begrip 'duurzame belegging' zou men in het geval van woningen dan ook vrij kunnen vertalen met 'huurwoning'.

In het geval van de waardering als een duurzame belegging wordt uitgegaan van:

W = normhuur * kapitalisatiefactor,

Dit leidt tot GW = normhuur * kapitalisatiefactor * gq.
De normhuur wordt per bouwblok, per type woning (bouwstroom) bepaald. Dit gebeurt door de contracthuren te toetsen aan de markthuren – waar het geliberaliseerde woonruimte betreft – of aan de huurprijsvoorschriften in het Besluit Huurprijzenwet Woonruimte (woningwaarderingsstelsel). De contracthuren worden gegroepeerd rond de normhuur. Voor geliberaliseerde woonruimte ligt de normhuur naar schatting van deskundigen gemiddeld binnen een marge van 15% rond de markthuur. Voor niet-geliberaliseerde woonruimte ligt de normhuur naar schatting gemiddeld binnen een marge van 10% rond de huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel. Bij het bepalen van de normhuur wordt overigens uitgegaan van de fictie van een normale onderhoudstoestand. Dit betekent dat er geen rekening gehouden wordt met de staat van onderhoud van de opstal, noch "gouden kranen" noch een lekkend dak beïnvloeden de hoogte van de normhuur.
De kapitalisatiefactor is gebaseerd op waarnemingen van transacties in de markt. De waarnemingen worden geanalyseerd door de leden van de betreffende taxatiecommissie. Er wordt geanalyseerd aan de hand van de normhuur. Transacties in de markt gebeuren enerzijds bij makelaars en anderzijds op de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling. De transacties bij NVM-makelaars registreren deze makelaars in het NVM-systeem. De geregistreerde transacties betreffen naar schatting 80% van alle transacties. De Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling wordt op vrijwel elke maandag (ca. 40 keer per jaar)

georganiseerd. Hier worden onroerende zaken zowel vrijwillig als ter uitvoering van executieverkoop aangeboden.

Eigen gebruik
Van eigen gebruik is in principe sprake als de erfpachter het gehele erfpachtrecht zelf in gebruik heeft. Dat is het geval als de erfpachter de woning zelf bewoont (een eengezinswoning of een appartementsrecht). Van eigen gebruik is echter ook sprake als het erfpachtrecht verdeeld is in lidmaatschapsrechten of als er sprake is van appartementsrechten die slechts aan de zittende huurder of bij leegkomst verkocht mogen worden.
Het begrip 'eigen gebruik' zou men in het geval van woningen dan ook vrij kunnen vertalen met 'koopwoning'.

In het geval van de waardering voor eigen gebruik wordt uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:

$$W = W_{vhg} * d$$

waarin:
W_{vhg} = onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik
d = depreciatiefactor

Dit leidt tot GW = W_{vhg} * d * gq.
Om de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, (W_{vhg}) te bepalen worden de transactieprijzen van vergelijkbare woningen geanalyseerd. Om de vergelijking te kunnen maken worden de door de NVM-leden geregistreerde transacties ingedeeld in categorieën (bijv. appartementen en eengezinswoningen, bijv. indeling naar buurt en grootte). Bij de bepaling van W_{vhg} wordt overigens ook weer uitgegaan van de fictie van een normale onderhoudstoestand.
De depreciatie wordt toegepast, omdat er sprake is van zogenaamde 'gebonden omstandigheden'. De 'gebonden omstandigheden' uiten zich in het feit dat de grond niet vrij beschikbaar is: de grond is bebouwd. Tevens wordt de opstal niet leeg opgeleverd, maar is in gebruik (bij huurder of erfpachter). Dit betekent dat er geen vrijheid van contractering is: partijen zijn aan elkaar gebonden.
Voor de depreciatie wordt door de deskundigen altijd 0,6 aangehouden. Deze factor is gangbaar waar het de verhouding bewaonde staat t.o.v. onbewoonde staat betreft. Deze factor is oorspronkelijk afkomstig uit de praktijk van de fiscale wetgeving. Ook in de jurisprudentie is deze factor overgenomen.[8]

Bij alke waardering, dus zowel voor duurzame belegging als voor eigen gebruik, wordt tevens de uitkomst per vierkante meter vergeleken met transactieprijzen; dit ter controle.
Deskundigen laten de marktomstandigheden niet één op één doorwerken op de waarde. De marktomstandigheden betreffen hier de vastgoedmarkt en de economische situatie in het algemeen.

[8] zie bijv. Gerechtshof Den Haag, 8 november 1995, Belastingdienst/Gemeente Den Haag

Deskundigen gaan er van uit dat er in een "normale" markt sprake is van stijging van de waarde met de inflatie (ingeschat op 2,5% per jaar). Dit uitgangspunt past men toe met "intuïtief inzicht".
Deskundigen volgen dus niet direct de extremen in de markt. Er is sprake van extremen als zich grote dalingen of stijgingen van (transactie)prijzen voordoen. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij de omslag van kopers- naar verkopersmarkt en vice versa. Op de markt voor koopwoningen in Amsterdam was in de periode 1997 – 2002 sprake van extremen (hausse).

5.2.2 Element gq

Uitgangspunt voor de deskundigen is dat de waarde van opstal en grond zich gelijk ontwikkelen. Dit betekent dat de verhouding grond en opstal vrijwel ongewijzigd blijft in de loop der tijd. Uit art. 6 AB 1915 hebben de deskundigen afgeleid dat er gewaardeerd dient te worden "naar de staat en omstandigheden van het jaar voorafgaand aan het jaar van herziening", er wordt uitgegaan van de huidige situatie van de bebouwing (en niet van sloop/nieuwbouw).
Het bepalen van de grondquote op een andere basis wordt door de deskundigen afgewezen, genoemd werden:

a. grondquote volgend uit reconstructie (sloop/nieuwbouw)
   Uitgangspunt is een residuele berekening van de grondwaarde als verschil van opbrengst en stichtingskosten, waarna de grondquote kan worden bepaald. Voor deskundigen is het discutabel welke kosten moeten worden meegenomen in bij de stichtingskosten, zoals bijv. kosten van uitplaatsing van huurders, van leegstand tijdens de uitplaatsing, e.d.).
b. grondquote volgend uit nieuwbouw
   Uitgangspunt is wederom een residuele berekening, waarna de grondquote kan worden afgeleid. In vergelijking tot de grondquote volgend uit reconstructie (a.) wordt er hier vanuit gegaan als ware er sprake van een nieuwe eerste uitgifte, ofwel dat de grond reeds bouwrijp is.
   Er is geen sprake van een situatie van nieuwe eerste uitgifte, maar een continuering van de bestaande oude toestand. (immers 'voortdurende' erfpacht).
c. grondquote volgend uit Rijksregelgeving
   In de subsidieregeling(en) voor het realiseren van sociale huurwoningen was sprake van een maximale grondquote. Met het vervallen van de subsidieregelingen wordt ook deze grondquote niet meer voorgeschreven. De in deze regeling opgenomen maximale grondquote is bedoeld voor een type gebruik dat niet die is van de te waarderen grond. Bovendien geeft de regeling een maximum aan, zodat er zeker geen relatie hoeft te zijn met het onderhavige perceel.

De grondquote bij uitgifte is niet bekend. Gegevens om deze te reconstrueren (nl. opbrengstwaarde en stichtingskosten, waaruit af te leiden: de grondwaarde) zijn eveneens onbekend. De deskundigen bepalen derhalve de grondquote bij de taxatie "naar intuïtief inzicht". Daarbij neemt men in ogenschouw: de bekende schattingen van historische grondquotes en de grondquotes zoals die in de huidige tijd gelden in de regio Amsterdam.

Er wordt dus, ter controle, vergeleken met de gehanteerde grondquotes in omliggende bouwblokken waar reeds een waardering heeft plaatsgevonden. De vastgestelde grondquote wordt altijd vermeld in het rapport dat de deskundigen uitbrengen. De bekende schattingen van historische grondquotes worden dan ook uit deze rapporten gehaald.

5.2.3 Overig

De opname ten behoeve van de bepaling van de grondwaarde onder de AB 1915 wordt uitgevoerd in het tweede jaar voorafgaande aan de datum waarop het nieuwe tijdvak aanvangt. Dat jaar, en in het bijzonder de datum van opname, geldt tevens als peildatum. Dit wordt afgeleid uit art 6 sub 1: 'het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van de termijnen in het 2e lid van art. 5 bedoeld' (= tijdvak van 75 jaar).
De peildatum onder AB 1994 zal de datum van aanzegging van de nieuwe canon (zijnde de aanbieding van de gemeente) en nieuwe AB zijn.
Voor het canonpercentage geldt als peildatum de datum van opname van het bouwblok.

Conform art. 6 lid 2 wordt bij het herzien van de canon rekening gehouden met de nieuwe AB die zijn aangezegd aan de erfpachter. De nieuwe AB zijn alleen van invloed op de hoogte van de canonpercentages. Het canonpercentage geeft de betalingswijze weer. Het canonpercentage wordt afgeleid uit de rendementen op staatsobligaties met een opslag. De opslag is de vergoeding voor het algemeen beheer, het incassorisico en het 'parameter'-risico (uitgegaan wordt van een jaarlijkse grondwaardestijging van 2%, terwijl de echte inflatie hiervan kan afwijken).

De 'methode marktwaarde' is al zeer lang in gebruik. Deskundigen gebruiken deze methode omdat deze over het algemeen door de erfpachters als een transparante methode wordt ervaren. Aangezien de onderhandse verkoopwaarde gebaseerd is op transacties van vergelijkbare woningen, wordt een directe relatie met de markt gelegd: dit wordt ervaren als herkenbaar. Door de skundigen is een algemene toelichting bij de taxatierapporten geschreven voor een verdere vergroting van de transparantie van de 'methode marktwaarde' (zie bijlage 2).

5.3 Analyse werkwijze deskundigen

In deze paragraaf zullen de verschillende elementen van de 'methode marktwaarde' nader geanalyseerd worden. Voor de duidelijkheid volgen hier de formules:

Duurzame belegging	GW = normhuur * kapitalisatiefactor * gq
Eigen gebruik	GW = W_{vhg} * d * gq

5.3.1 Methode

Als men de 'methode marktwaarde' bekijkt, valt de overeenkomst met twee eerder beschreven methoden op. Het gaat om twee methoden gebaseerd op de grondquote. De eerste overeenkomst is het uitgangspunt dat de grondquote gebaseerd wordt op de situatie bij uitgifte. Dit uitgangspunt wordt ook gehanteerd bij de verhoudingsmethode. Hierop zal verder worden ingegaan in '5.3.2 Element gq' (grondquote).
De tweede overeenkomst betreft het gebruik van een forfaitaire correctie; deze komt ook voor in de forfaitaire methode. Dit zal nader worden bekeken in '5.3.4 Element d' (depreciatiefactor).

5.3.2 Element gq

Zowel bij de bepaling van de grondwaarde in geval van een duurzame belegging als van eigen gebruik wordt de grondquote gebruikt. Deze is, zoals aangegeven, gebaseerd op een gelijke ontwikkeling van de waarde van opstal en grond, zodat deze vrijwel ongewijzigd blijft. Feitelijk komt dit neer op het gebruik van de grondquote zoals die was op het moment van uitgifte. Dit is tevens de overeenkomst met de verhoudingsmethode.
Bij de verhoudingsmethode zijn een o.a. kanttekeningen geplaatst dat partijen de grondquote niet overeengekomen zijn en dat deze methode afwijkt van het feit dat onder normale omstandigheden de grondquote in de loop der tijd toeneemt.
Deze kanttekeningen gelden onverkort voor het gebruik van de grondquote door de deskundigen.
Deskundigen baseren hun grondquote op bekende schattingen van historische grondquotes en op actuele grondquotes in de regio Amsterdam. Echter, de bekende schattingen zijn afkomstig uit de eerder uitgevoerde taxaties t.b.v. canonherziening einde tijdvak. Ook bij de eerste taxaties was er geen informatie over de historische grondquotes. Er kan dan ook geargumenteerd worden dat er sprake kan zijn van een systematische fout in het bepalen van de grondquote. Dit heet 'smoothing' en wordt door de heer Hordijk omschreven als "the tendency amongst valuers to be strongly guided by the previous valuation" [7]. Dit betekent dan dat de absolute hoogte van de grondquote niet juist is, maar de hoogte ten opzichte van grondquotes van andere erfpachtrechten wel correct is.
De relatie naar de actuele grondquotes is een onlogische, aangezien deskundigen uitgaan van een vrijwel gelijkblijvende grondquote vanaf het moment van uitgifte. Bovendien last de ervaring (van het OGA) zien dat (grond)opbrengsten en bouwkosten voor de stad Amsterdam een ander verloop kennen dan in de regio. Dit leidt ook tot andere (actuele) grondquotes.

[7] Chapter 3 'The methodology of index construction' door drs. Aart C. Hordijk in: Huele e.a., 1997

5.3.3 Elementen kapitalisatiefactor en W_{vhg}

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

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

5.3.4 Element d

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

overdracht van een verhuurde woonruimte wordt gemaakt. Een potentiële koper is bereid meer te betalen voor een woonruimte die hij zelf in gebruik kan nemen, dan voor een ruimte die verhuurd is: voor een eigenaar-gebruiker heeft een woonruimte meer waarde dan voor een belegger. Deze parallel gaat hier niet op: in het geschetste voorbeeld zijn potentiële koper en huurder niet dezelfde. In het geval van erfpacht ligt het dan meer voor de hand om een parallel te trekken met de verkoop van sociale huurwoningen. Deze woningen mogen verkocht worden óf aan de zittende huurder óf bij laegkomst aan een gegadigde. Bij verkoop aan de zittende huurder mag wettelijk een prijs gevraagd worden tot 30 % lager dan de onderhandse verkoopwaarde (vrij van huur en gebruik) zonder extra toestemming van het ministerie van VROM. In Amsterdam verlenen een paar corporaties een korting van 7% (kosten koper) tot 10% bij verkoop aan de zittende huurder (reactie door huurder binnen gestelde termijn). Bij verkoop met korting wordt overigens wel speculatie gesignaleerd: een reden waarom andere corporaties geen korting op de koopprijs verlenen. Hieruit kan worden afgeleid dat het feit dat de opstal in gebruik is, geen reden is voor het toepassen van depreciatie.

In 4.3.2 zijn bij de forfaitaire methode kanttekeningen geplaatst. Zoals geschetst wordt de depreciatie door deskundigen niet toegepast i.v.m. correctie voor de staat van onderhoud of acceptatie door zakelijk gerechtigden. Deze redenen om de forfaitaire correctie te gebruiken houden geen stand, omdat er geen directe relatie is met de te waarderen grond (of opstal). De deskundigen leggen bij het gebruik van de depreciatie een relatie met 'het in gebruik zijn' van de opstal. Zoals hiervoor geschetst is dit geen reden om een forfaitaire correctie toe te passen.

5.4 Conclusies

Op basis van het voorgaande kunnen vier van de onderzoeksvragen beantwoord worden.

3. *Welke methode hanteren de deskundigen?*

De deskundigen hanteren de 'methode marktwaarde'. De methode waardeert verschillend voor duurzame belegging en voor eigen gebruik. Gehanteerd wordt:

Duurzame belegging ofwel	GW = normhuur * kapitalisatiefactor * gq grondwaarde = normhuur * kapitalisatiefactor * grondquote
Eigen gebruik ofwel	$GW = W_{vrg} * d * gq$ grondwaarde = onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik * depreciatiefactor * grondquote

Deze methode als zodanig wordt niet beschreven in de literatuur. Wel zijn er overeenkomsten met twee uitwerkingen van het type methode gebaseerd op de grondquote.

4. En is deze methode theoretisch juist?

De 'methode marktwaarde' zoals gehanteerd door de deskundigen, is theoretisch niet juist. Er wordt uitgegaan van onjuiste veronderstellingen t.a.v. de grondquote. De veronderstelling dat de grondquote in de loop der tijd vrijwel ongewijzigd blijft is, is niet juist: deze neemt toe. De grondquote wordt gebaseerd op bekende schattingen van historische grondquotes en actuele grondquotes. Dit laatste is tegenstrijdig met de eerdere veronderstelling dat de grondquote in de loop der tijd ongewijzigd blijft. Nu deskundigen zich baseren op bekende schattingen, kan 'smoothing' optreden: de neiging van taxateurs om zich sterk te laten leiden door eerdere waarderingen. Er zijn geen historische grondquotes bekend, zodat een systematische fout kan optreden.

Daarbij komt dat bij de analyse van vergelijkbare objecten (rekentechnisch) onvoldoende rekening gehouden wordt met de verschillen in de duur van het resterende (afgekochte of canonbetalende) tijdvak. Zo wordt de kapitalisatiefactor en de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik onjuist bepaald. Ook gaan deskundigen uit van een "normale" markt: correcties naar een dergelijke marktsituatie gebeuren met "intuïtief inzicht". Dit is niet (altijd) toetsbaar aan de markt.

Voor het hanteren van de depreciatie kan onvoldoende grond gevonden worden. Het feit dat de opstal in gebruik is, is geen reden voor toepassing.

5. In hoeverre hebben de Algemene Bepalingen, de politiek en de verschillende belangen invloed op de keuze voor de waarderingsmethode?

In geen van de Algemene Bepalingen is opgenomen op welke wijze de deskundigen de canon moeten vaststellen, en derhalve ook niet op welke wijze een grondwaarde vastgesteld moet worden. De AB 1915 gaan niet verder dan: "de herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen, welke daarbij rekeningen zullen houden met de wijziging der bepalingen.". (art. 6 lid 2). Door deskundigen wordt dit niet uitgelegd als een voorschrift voor het gebruik van een bepaalde waarderingsmethode.

De 'methode marktwaarde' wordt gebruikt en onderschreven door zowel deskundigen die optreden namens de erfpachter, als door deskundigen die optreden namens de erfverpachter (de gemeente). Beïnvloeding door de politiek is daarom niet waarschijnlijk: tijdens de interviews is hiervan ook niets gebleken.

De belangen van deskundigen komen aan de orde in hoofdstuk 8.

De (voortdurende) keuze voor de 'methode marktwaarde' is ingegeven door het feit dat deze methode als transparant ervaren wordt door erfpachters. Er wordt een directe relatie met de markt gelegd (W wordt gebaseerd op transacties van vergelijkbare woningen) en dit wordt als herkenbaar ervaren.

6. hebben de Algemene Bepalingen, de algemene economische situatie en de situatie op de vastgoedmarkt invloed op het waarderingsresultaat?
En zo ja, op welke wijze en in welke mate?

Uit de beschrijving blijkt dat de Algemene Bepalingen geen invloed hebben op het waarderingsresultaat, maar alleen op de hoogte van het canonpercentage. Tussen de algemene economische situatie en de situatie op de vastgoedmarkt maken de deskundigen geen onderscheid. De algemene economische situatie beïnvloedt de situatie op de vastgoedmarkt en via W wordt duidelijk een relatie met de

vastgoedmarkt gelegd. De situatie op de vastgoedmarkt werkt door op het waarderingsresultaat, maar niet één op één. De deskundigen volgen nl. niet de extremen in de markt.

6. Gemeente Amsterdam



6.1 Inleiding

De gemeente Amsterdam kent, anders dan de meeste gemeenten in Nederland, een structuur waarin zeer veel taken en bevoegdheden van Gemeenteraad en het College van Burgemeester en Wethouders zijn overgedragen aan respectievelijk Stadsdeelraad en Dagelijks Bestuur van de verschillende stadsdelen. Tot deze taken en bevoegdheden behoren in principe ook de grondproductie, -uitgifte en –beheer. De taken en bevoegdheden die niet zijn overgedragen (centraal stedelijke bevoegdheden) op het gebied van erfpacht, betreffen o.a. financiën, het geven van aanwijzingen in het beheer en het opstellen van Algemene Bepalingen. Onder 'financiën' valt ook het vaststellen van de basisgrondprijzen als basis voor de canonberekeningen. Met de centraal stedelijke bevoegdheden kan een eenduidige uitvoering bewerkstelligd worden op stedelijk niveau.
De Gemeenteraad stelt jaarlijks de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid vast. Hierin is het door de gemeente te voeren grondprijsbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Uitwerking vindt plaats in de Handleiding Grondprijsbepaling en door middel van maatwerk. De Handleiding Grondprijsbepaling is, om voor de hand liggende redenen, niet openbaar.
De ambtelijke voorbereiding en uitvoering van de genoemde centraal stedelijke taken wordt gedaan bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). De afdeling Beleid & Strategie houdt zich bezig met het grondprijsbeleid en grondprijzen, naast andere taken. Bureau Erfpacht voert de regie over het erfpachtbeheer; hieronder valt ook het erfpachtbeleid.

6.2 Beschrijving methode gemeente Amsterdam: 'genormeerde residuele methode'

Sinds 1996 wordt de 'genormeerde residuele methode' gebruikt. In de toepassing wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en reeds bebouwde percelen (veelal aangeduid als bestaande bouw). In het geval van nieuwbouw wordt de grondwaarde bepaald als product van de grondprijs bij nieuwbouw (op bouwrijpe grond) en de oppervlakte, ofwel:

$$GW = GP * Opp$$

In geval van bestaande bouw komt daar depreciatie bij, ofwel:

$$GW = GP * Opp * d$$

waarin:
GW = grondwaarde (grondslag van de canonberekening)
GP = grondprijs per m² gbo, gebaseerd op nieuwbouw op bouwrijpe grond
Opp = oppervlak van de woning, gemeten in m² gbo

d = depreciatiefactor

De grondwaarde en de grondprijs worden exclusief BTW bepaald. Het uitgangspunt bij uitgifte van erfpachtrechten is dat er sprake is van een BTW-belaste levering. Door gebruik van dezelfde formule geldt dat ook in het geval van bestaande bouw uitgegaan wordt van een BTW-belaste levering.

Hieronder zullen deze drie elementen worden beschreven, evenals overige aspecten zoals peildata.

6.2.1 Element GP

De gemeente Amsterdam voert een zogenaamde functionele grondprijspolitiek. Dit betekent dat de grondprijs wordt bepaald door de commerciële nieuwbouwwaarde van het vastgoed te verminderen met de stichtingskosten van het gebouw. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. De commerciële nieuwbouwwaarde wordt bepaald door de functie (bestemming/toegestane gebruik), de locatie en het vloeroppervlak (dus niet de oppervlak van het perceel). Bij de bepaling van de commerciële nieuwbouwwaarde wordt uitgegaan van de waarde inclusief een recht van erfpacht met een tijdvak van 50 jaar. Dit betekent dat ook de grondprijs voor een 50 jarig erfpachtrecht bepaald wordt.

Woningbouw is een functie in de marktsector. Voor dergelijke functies wordt de genormeerde residuele methode gehanteerd. Het is praktisch gezien onmogelijk om voor elke uitgifte in de stad apart een residuele grondprijs te bepalen. Desalniettemin wordt 'scherp' geprijsd, d.w.z. dat de markt zo veel mogelijk gevolgd wordt.
De genormeerde residuele methode komt op het volgende neer:

GP = W -/- GStiko

waarin:
GP = grondprijs per m^2 gbo, gebaseerd op nieuwbouw op bouwrijpe grond
W = marktwaarde per m^2 gbo
GStiko = genormeerde bouwkosten per m2 gbo
Ook hier geldt wederom dat er sprake is van 'exclusief BTW' bij alle elementen.

Op basis van referentieprojecten worden jaarlijks per functie genormeerde residuele grondprijstabellen opgesteld. In de grondprijstabellen wordt in principe een grondprijs per buurt per woningtype opgenomen. Bij het woningtype wordt onderscheid gemaakt tussen meergezins- en eengezinswoningen.
Er wordt in principe uitgegaan van de veronderstelling dat buurten van homogene samenstelling zijn. Dit betekent dat alle meergezinswoningen in één type marktsegment vallen en dat alle eengezinswoningen in één marktsegment vallen. Er wordt erkend dat er kleine onderlinge verschillen mogelijk zijn tussen de woningen in een buurt: afwijkingen (naar boven en naar onder) zijn binnen een (vastgelegde)

marge dan ook toegestaan. Afwijkingen buiten de marge kunnen alleen via maatwerk (afdeling Beleid & Strategie): in dat geval wordt de concrete situatie bekeken. Voor de betreffende buurt wordt geen grondprijs in de tabellen opgenomen, indien er te weinig (consistente) waarnemingen zijn om WV goed te bepalen. Indien een grondprijs in dergelijke gevallen nodig is, zal deze via maatwerk bepaald worden.

De bepaalde grondprijzen worden zo veel mogelijk getoetst aan de gerealiseerde grondprijzen binnen de gemeente Amsterdam. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillen tussen de woningen, bestemmingen, locaties en de (veranderde) marktomstandigheden. Ter illustratie is het volgende overzicht van indicatieve verkoop- en grondprijzen van meergezinswoning (per 1 januari 2003) opgenomen.

Stadsdeel	VON-prijs per m2 gbo	Grondprijs per m2 gbo, excl. BTW
Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel, Zuidas en Zuidelijke IJ-oevers	€ 2.500 - € 5.500	€ 722 - € 2.854
Oost-Watergraafsmeer, Westerpark, Oud-West, Zeeburg, IJburg en Zeeburgereiland	€ 2.300 - € 3.700	€ 581 - € 1.581
Noord, Bos en Lommer, De Baarsjes, Slotervaart, Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp en Zuidpost	€ 1.600 - € 2.800	€ 19 - € 945

W

Bij het bepalen van de marktwaarde speelt ook de bestemming (toegestane gebruik) van de woning een belangrijke rol. Er wordt onderscheid gemaakt tussen vrije-sectorkoop- en huurwoningen.

Vrije-sectorkoopwoning

Een vrije-sectorkoop woning is een woning, waarvan de koopsom bepaald is in de vrije markt van vraag en aanbod en waarvan de erfpachter in principe de bewoner is. Voor een vrije-sectorkoopwoning geldt:

$$W = W_{verkoop} = \text{onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, per } m^2 \text{ gbo (exclusief BTW)}$$

Deze waarde wordt bepaald door vergelijking. Er wordt gekeken naar enerzijds de VON-prijzen van vergelijkbare woningen in nieuwbouwprojecten in Amsterdam en anderzijds de transactieprijzen van vergelijkbare woningen in de buurt. Men maakt daarbij sinds enkele maanden gebruik van de transactieprijzen zoals het Kadaster deze registreert bij inschrijving van de overdrachtsakte. Globaal vindt de overdracht 6 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst plaats. Deze vertraging wordt niet als een probleem ervaren omdat op de woningmarkt de prijzen zich meestal stabiel ontwikkelen. Hiervoor werd alleen gebruik gemaakt van aanbodinformatie, d.w.z. informatie over te huur of te koop aangeboden woningen inclusief de vraagprijs. Zo werd er bijvoorbeeld gebruik gemaakt van de informatie van Funda N.V. (www.funda.nl , een initiatief van de NVM en uitgeverij Koninklijke Wegener N.V.).

Er wordt niet per transactie gecorrigeerd voor de resterende duur van een tijdvak van een erfpachtrecht en de betaling (canon of afgekocht). Door uit te gaan van de mediaan per categorie (woning/buurt) wordt er vanuit gegaan dat hiervoor gecorrigeerd is.

Vrije-sectorhuurwoning
Een vrije-sectorhuurwoning is een woning die deel uitmaakt van de geliberaliseerde huursector, waarbij de huurder de woning tegen een marktconforme huurprijs in gebruik kan nemen. Er wordt een vaste relatie tussen de marktwaarde van een vrije-sectorhuurwoning en een vrije-sectorkoopwoning verondersteld:

$$W = W_{vshuur} = 0{,}85 * W_{vskoop}$$

De factor 0,85 is in 1998 tot stand gekomen na onderzoek bij een reeks projecten. In 2003 is gestart met de toetsing van deze factor. Dit onderzoek is nog niet afgerond. De voorlopige conclusie lijkt echter dat er niet te verwaarlozen verschillen zijn in de W_{vshuur} : W_{vskoop}.

GStiko
De genormeerde stichtingskosten bestaan uit de bouwkosten en de bijkomende kosten. Uitgangspunt is een woning waarbij – naast de gebruikelijke voorschriften - rekening gehouden is met het zgn. Amsterdamse Pakket Duurzaam Bouwen (gebaseerd op Nationaal Pakket) en de Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw.
Er wordt gedifferentieerd naar drie gebieden: binnen de gordel '20-'40, op de gordel '20-'40 en buiten de gordel. Bouwen binnen de gordel is het duurst, bouwen buiten de gordel het goedkoopst. Dit verschil is o.a. te verklaren door een slechtere bereikbaarheid en daardoor hogere transport en parkeerkosten, ruimtegebrek (opslag van materialen en bouwkeetplaatsing) en complexiteit (voorzieningen om openbaar leven door te laten gaan, zoals voor voetgangers).
Voor het bepalen van de genormeerde stichtingskosten wordt door de bouwkostenadviseurs van het OGA gebruik gemaakt van verschillende bronnen. Enerzijds gaat het om begrotingen die zijn opgesteld door bouwkostenadviseurs van projectontwikkelaars, en aannemersbegrotingen: op basis hiervan worden verschillende referentieprojecten gekozen of samengesteld. Het verschil is dat een begroting van een bouwkostenadviseur een schatting is van het bedrag dat een aannemer bij de bouw in rekening zal brengen. Een aannemersbegroting geeft aan wat een aannemer in rekening wil brengen bij de opdrachtgever voor de bouw.
Anderzijds wordt gebruik gemaakt van de al eerder genoemde BDB- en MBK-index en diverse vakbladen t.a.v. ontwikkelingen in prijzen en technieken.

Meergezinswoningen
Een referentieproject voor meergezinswoningen (gestapelde bouw ofwel appartementen) is bijvoorbeeld een project van 55 woningen in 5 en 7 lagen, in twee gekoppelde bouwblokken op een halfverdiepte parkeergarage. Er is sprake van liftontsluiting in combinatie met galerijen. De oppervlakte van de woning bedraagt ruim 100 m² gbo.
De genormeerde stichtingskosten worden telkens aangepast met de genoemde indices of met recentere informatie uit de vakliteratuur. Of er wordt een nieuw

referentieproject gekozen of samengesteld. Indien er nieuwe bouwvoorschriften e.d. worden ingevoerd, wordt een dergelijk referentieproject, en daarmee ook de genormeerde stichtingskosten, ook aangepast aan deze nieuwe voorschriften. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om geluidsnormen en energieprestatienormen.

Eengezinswoningen
Een referentieproject voor eengezinswoningen is bijvoorbeeld een project dat bestaat uit 7 blokken van gemiddeld 8 luxe woningen in een rij. De woningen hebben 2,5 laag met een dakterras en een plat dak; de oppervlakte van de woning bedraagt globaal 115 m^2 gbo.
De genormeerde stichtingskosten worden aangepast met de genoemde indices of met recentere informatie uit de vakliteratuur. Of er wordt een nieuw referentieproject gekozen of samengesteld. Ook hier geldt dat de invoering van nieuwe voorschriften doorwerkt in de hoogte van de genormeerde stichtingskosten.

Aangezien niet alle bebouwing conform de referentieprojecten plaats vindt, kunnen de GStiko worden aangepast. Globaal geldt dat bij een hoger opbrengstenniveau (W) een hoger stichtingkostenniveau (GStiko) hoort en bij een lager opbrengstenniveau een lager stichtingskostenniveau. De mate van afwijking is afhankelijk van de inschatting van het gewenste kwaliteitsniveau. Het kwaliteitsniveau wordt vertaald naar genormeerde stichtingskosten.

Nu W en GStiko nader beschreven zijn, keren we terug naar de grondprijstabellen. Zoals gezegd wordt in deze tabellen in principe een grondprijs per buurt per woningtype opgenomen. Hiervoor worden vier 'stamtabellen' opgesteld, één voor eengezinswoningen en drie voor meergezinswoningen, gebaseerd op de drie gebieden: binnen de gordel '20-40, op de gordel '20-'40 en buiten de gordel. Bij verschillende niveau's van VON-prijzen (W inclusief BTW) worden stichtingskosten (GStiko) en daaruit af te leiden grondprijzen (GP exclusief BTW) weergegeven. Op basis van de in een buurt waargenomen W is dan de genormeerde grondprijs per buurt af te leiden. Dit betekent dat in de 'stamtabellen' de juiste samenhang tussen VON-prijs en GStiko moet worden weergegeven. De jaarlijkse aanpassing van de 'stamtabellen' gebeurt niet alleen door het aanpassen van de GStiko aan prijsontwikkelingen en nieuwe ontwikkelingen, gegeven een VON-prijsniveau, maar ook door het aanpassen van de GStiko aan het gewenste kwaliteitsniveau gegeven een VON-prijsniveau. Dit gebeurt in nauw overleg tussen de vastgoedadviseurs – die beschikken over kennis van W- en de bouwkostendeskundigen – die beschikken over kennis van GStiko - van het Ontwikkelingsbedrijf. Aangezien er geen rekenkundige wetmatigheid is te geven voor de samenhang tussen VON-prijsniveau en GStiko in de tijd, gebeurt de jaarlijkse aanpassing naar beste inzicht. Het opstellen van de tabellen gebeurt door meerdere vastgoedadviseurs en bouwkostendeskundigen gezamenlijk. Dit reduceert de kans op het opnemen van niet-realistische grondprijzen.

6.2.2 Element Opp

Dé oppervlakte van een woning bestaat niet: er zijn vele interpretaties. De gemeente Amsterdam gaat uit van de NEN-norm 2580 (Oppervlakten en inhouden van gebouwen – termen, definities en bepalingsmethoden). Samenvattend kan het 'gebruiksoppervlak' omschreven worden als de binnenruimte van de woning die een bewoner normaal gebruiken kan. Zo wordt bijvoorbeeld alleen de oppervlakte meegerekend waarboven zich minimaal nog 1,5 meter ruimte bevindt.
Indien de oppervlakte in m^2 gbo niet bekend is, wordt deze afgeleid uit de oppervlakte in m^2 bvo (bruto vloeroppervlak). Ook voor het bepalen van het bruto vloeroppervlak wordt gebruik gemaakt van NEN-norm 2580. De vuistregels zijn:
gbo : bvo = 0,8 : 1 bij meergezinswoningen en gbo : bvo = 0,9 : 1 bij eengezinswoningen.
Slechts bij canonherziening einde tijdvak volgens AB1994 en AB2000 doet de gemeente een aanbieding aan de erfpachter. Deze AB zijn van toepassing geworden als gevolg van het splitsingsbeleid. Bij het splitsen van een erfpachtrecht in zelfstandige rechten heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat de nieuwste Algemene Bepalingen van toepassing worden (met handhaving van de canon en de einddatum van het tijdvak). De splitsing van het erfpachtrecht wordt (mede) uitgevoerd op basis van de splitsingstekening. Hieruit worden de oppervlakte (in m^2 bvo) van de ontstane erfpachtrechten afgeleid. De oppervlakten zijn vervolgens opgenomen in de splitsingsakte.
De oppervlakte van de woning staat dus vermeld in de akte in m^2 bvo. Omrekening naar m^2 gbo vindt plaats aan de hand van de eerder genoemde vuistregels.

6.2.3 Element d

Verschillen tussen deskundigen en de gemeente komen reeds lange tijd voor. In 1994 is de depreciatie ingevoerd. Voor de invoering van de depreciatie zijn verschillende redenen te vinden. In 2000 stelde de gemeente in het 'Bijlagenboek' bij de 'Bestuursopdracht 100 jaar erfpacht; operatie 'Groot Onderhoud' Erfpacht': 'Het **gemeentelijk standpunt** is dat grond in principe niet slijt, en dat de waarde ervan gelijk is aan de onbebouwde waarde op dezelfde locatie en met dezelfde bestemming en omvang. … De gemeente constateert dat bebouwde grond kennelijk lager wordt getaxeerd en past **in de praktijk**, ondanks bezwaren tegen de onderliggende uitgangspunten, voor de eenvoud een uniforme depreciatie van (tenminste) 40% toe op de onbebouwde waarde."
Echter in de Handleiding Grondprijsbepaling 2003 wordt een andere onderbouwing voor het gebruik van depreciatie gegeven: "Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht is voor de erfpachter beperkter dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel, omdat:

1. de (veelal) bebouwde staat in het eerste geval maakt alternatieve aanwending van de grond veel moeilijker.
2. de erfpachter bij een bestaand recht van erfpacht gehouden is aan de eenzijdige waardering van de grond door de gemeente.

In erfpacht uitgegeven grond kan daardoor niet onverkort worden vergeleken met nieuwbouwgrond. Voor contractuele wijzigingen in én canonherzieningen bij bestaande erfpachtrechten is daarom in 1994 de depreciatiefactor ingevoerd."
De zinsnede dat de erfpachter bij een bestaand recht van erfpacht gehouden is aan de eenzijdige waardering van de grond door de gemeente, moet uitgelegd worden als: er is geen sprake van een gelijkwaardige onderhandelingssituatie tussen partijen.
De depreciatie bedraagt 40% (d = 0.6) in het geval de bebouwing 10 jaar of ouder is.

6.2.4 Overig

In de AB 1994 en AB 2000 zijn richtlijnen opgenomen voor de canonherziening einde tijdvak.
De erfpachter moet uiterlijk drie jaar voor het einde van het tijdvak een aanbieding voor een nieuwe canon ontvangen. Deze canon is gebaseerd op de opnieuw berekende grondwaarde en het canonpercentage, geldend in het jaar van kennisgeving. Echter, vanaf 2001 worden de canonpercentages niet meer jaarlijks, maar elk kwartaal vastgesteld. De canon wordt nu gebaseerd op het canonpercentage zoals dat geldt op het moment van aanbieden.
De gemeente Amsterdam houdt bij het herzien van de canon rekening met de nieuwe AB die zijn aangezegd aan de erfpachter. Dit gebeurt door middel van de hoogte van de canonpercentages. Het canonpercentage geeft de betalingswijze weer. Het canonpercentage wordt afgeleid uit de rendementen op staatsobligaties met een opslag. De opslag is de vergoeding voor het administratief beheer en financiering (de staat kan in principe goedkoper lenen dan gemeenten).

Art. 12 lid 2 AB 1994 (en art. 11 lid 3 AB 2000) geeft aan dat de gemeente bij de berekening van de grondwaarde uit gaat van de nieuwe AB en de bijzondere bepalingen, van een redelijke toedeling van de totale waarde van grond en opstal aan de grond en van de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.
De AB en de bijzondere bepalingen samen bepalen de bestemming (het toegestane gebruik) dat de erfpachter van de grond kan maken. Dit beïnvloedt uiteraard de waarde en daarmee de canon. Door grondprijzen per bestemming te hanteren wordt met de bestemming rekening gehouden.
De toedeling van de totale waarde aan de grond gebeurt via één van de drie mogelijkheden, nl. "bepaal de waarde van de grond op een andere wijze en bereken de waarde van de opstal" (zie '4.2 Waardering van bebouwde grond"). Dit leidde tot de methode gebaseerd op de residuele waarde.
De onderhandse verkoopwaarde is het uitgangspunt bij het bepalen van de grondprijs, conform de AB. De toevoeging "normaal onderhouden" betekent dat geen rekening gehouden wordt met achterstallig onderhoud of bovenmatige luxe. Dit betekent feitelijk dat de verkoopwaarde genormeerd wordt, zoals in de 'genormeerde residuele waarde'. Uit de voorgaande beschrijving is af te leiden dat met de verhuurde of gebruikte staat rekening gehouden wordt door het toepassen van depreciatie.

De 'genormeerde residuele methode' voor nieuwbouw wordt sinds 1996 toegepast. De grondprijzen voor bestaande bouw worden echter al langer afgeleid van die voor nieuwbouw. Dit leidt tot de constatering dat de bestaande praktijk zijn weerslag heeft gevonden in de laatste twee sets van Algemene Bepalingen (AB 1994 en AB 2000).

Over het algemeen ervaren erfpachters bij canonherziening einde tijdvak de methode als een black box die te hoge uitkomsten oplevert. Zo werd tijdens de uitwerking van de 'Bestuursopdracht 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud' al opgemerkt: "Voor velen (particuliere woningbezitters) is de berekening een 'black-box'." En: "Voor veel ondernemers zijn de berekeningen van het Grondbedrijf een 'black-box'." Hier is nog niet veel aan veranderd.

6.3 Analyse werkwijze gemeente Amsterdam

In deze paragraaf zullen de verschillende elementen van de 'genormeerde residuele methode' nader geanalyseerd worden. Voor de duidelijkheid volgen hier de formules:

GW = GP * Opp * d
GP = W -/- GStiko
Vrije-sectorkoopwoning: $W = W_{vkoop}$
Vrije-sectorhuurwoning: $W = W_{vhuur} = 0,85 * W_{vkoop}$

6.3.1 Methode

Als men de 'genormeerde residuele methode' bekijkt, valt de overeenkomst met twee eerder beschreven methoden op. De eerste overeenkomst is die met de methode gebaseerd op de residuele waarde. Hierop zal nader worden ingegaan in '6.3.2 Element GP' (grondprijs).
De tweede overeenkomst betreft het gebruik van een forfaitaire correctie; deze komt ook voor in de forfaitaire methode (methode gebaseerd op de grondquote). Dit zal nader worden bekeken in '6.3.5 Element d' (depreciatiefactor).

6.3.2 Element GP

De 'genormeerde residuele methode' lijkt op de residuele-waardemethode door fictie. Immers, de grondprijs, en daarmee de grondwaarde, wordt gebaseerd op het uitgangspunt: (opbrengsten -/- stichtingskosten). Zowel opbrengsten als stichtingskosten worden bepaald door uit te gaan van (de fictie van) nieuwbouw in eenzelfde marktsegment. In de uitwerking zijn wel verschillen aan te geven. De residuele-waardemethode door fictie gaat impliciet uit van toepassing op objectniveau. De 'genormeerde residuele methode' is in de basis een methode van normen en gemiddelden. De methode gaat uit van een homogene samenstelling van een buurt: dat afwijkingen voorkomen wordt wel erkend, gezien de daarvoor beschikbare regeling. Daarnaast gebruikt men genormeerde stichtingskosten.

Toetsing van de resultaten gebeurt door vergelijking met de gerealiseerde grondprijzen van vergelijkbare percelen: hier is de residuele-waardemethode door vergelijking zichtbaar.

Voor een juiste bepaling van de grondwaarde is het noodzakelijk dat de juiste opbrengsten en kosten aan elkaar gerelateerd worden. Het relatief eenvoudigste is dit in het geval van een concreet project. Inherent aan de 'genormeerde residuele methode' (stelsel van genormeerde opbrengsten en kosten) is nu juist dat niet per concrete situatie de grondwaarde bepaald wordt. Het aan elkaar relateren van opbrengsten en kosten is daardoor minder eenvoudig. Door het ontbreken van een rekenkundige wetmatigheid voor de ontwikkeling van de samenhang tussen het VON-prijsniveau en de GStiko in de tijd dient uitgegaan te worden van de kennis van betrokkenen over de genoemde elementen: er zal sprake zijn van schattingsfouten. Dit kan verklaard worden uit het feit dat het bepalen van enerzijds opbrengsten (W – VON-prijsniveau) en anderzijds kosten (GStiko) twee verschillende disciplines zijn. Kennis op het snijvlak van disciplines is meestal het minst ontwikkeld.
Echter, de kans op niet-realistische grondprijzen wordt gereduceerd door meerdere mensen gezamenlijk te laten werken.

Bij de bepaling van GP wordt uitgegaan van een BTW-belaste levering. Nu is dit juist bij een uitgifte, maar niet in het geval van bestaande bebouwing. In het geval van bestaande bebouwing zijn de woningen zal er bij een wijziging sprake zijn van overdrachtsbelasting. Het BTW-tarief bij levering van onroerende zaken of rechten daarop bedraagt momenteel 19%. Het tarief van de overdrachtsbelasting slechts 6%. Dit betekent dat GP te laag wordt bepaald, nl. met 13%.

6.3.3 Element W

Bij de analyse van transactieprijzen van koopwoningen wordt gewerkt met de mediaan per woningtype per buurt. De mediane woning kan zowel een erfpachtrecht met canonbetaling als een afgekocht erfpachtrecht betreffen: er wordt niet voor gecorrigeerd. Voor een correcte analyse dient dit wel te gebeuren.

De waarde van een vrije-sectorhuurwoning ($W_{vh,huur}$) wordt aangenomen in een vaste verhouding te staan tot de waarde van een vrije-sectorkoopwoning ($W_{vh,koop}$), nl. 0,85. Dit is echter niet waarschijnlijk. De markt voor deze typen woningen kennen heel andere spelers die verschillend reageren op deels andere invloeden.
De spelers op de markt voor koopwoningen zijn particulieren. De prijzen van koopwoningen worden zeer sterk beïnvloed door het niveau van de hypotheekrente ("hoeveel kan ik lenen met mijn salaris?"). Andere invloeden die in het afgelopen decennium een rol gespeeld hebben zijn de "tweeverdiener" (meer salaris, dus meer kunnen lenen), de "flexwerker" (een vaste aanstelling was geen eis meer voor hypotheekverstrekkers) en het hypotheekverstrekkingsbeleid (de verhouding leenbedrag : salaris nam toe van 3,5 tot 5).
De spelers op de markt voor huurwoningen zijn grote institutionele beleggers, particuliere beleggers en corporaties. Aangezien corporaties speciale voorwaarden hebben, zullen op hun belangen en positie niet worden ingegaan. De waarde voor

institutionele en particuliere beleggers wordt grofweg bepaald door het huurniveau en het gewenste bruto-aanvangsrendement (BAR). De BAR wordt bepaald door het direct rendement en de verwachtingen omtrent de waardegroei van het object. Het risico, rendementen van alternatieve beleggingen en de te beleggen sommen beïnvloeden het direct rendement.
Een vaste verhouding $W_{verhuur} : W_{verkoop}$ veronderstelt – voor eenzelfde lokatie – dat deze verschillende invloeden per saldo W in een zelfde richting last ontwikkelen in een zelfde tempo. De afgelopen jaren hebben zeker laten zien dat W is toegenomen. Dat er echter sprake is van een gelijk tempo van ontwikkelen is niet het geval. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het hanteren van eenzelfde vaste verhouding $W_{verhuur} : W_{verkoop}$ gedurende langere tijd, zonder controle, niet juist is. Monitoring is dan ook minimaal een vereiste.

6.3.4 Element Opp

In de akte van alle rechten die in de afgelopen en komende jaren herzien zijn en zullen worden én waarvoor de gemeente een aanbieding voor een nieuwe canon (en dus grondwaarde) moet doen, is de oppervlakte van het betreffende recht opgenomen. Dit als gevolg van het splitsen van deze reeds langlopende rechten waarbij de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn geworden.
Echter, voor nieuwe rechten van erfpacht waarop de AB 1994 en AB 2000 van toepassing zijn, is niet altijd de (juiste) oppervlakte opgenomen. Op termijn kan dit tot problemen leiden. De oppervlakte moet in die gevallen op een andere wijze gevonden worden. Andere bestanden kunnen dan geraadpleegd moeten worden. Een aandachtspunt hierbij is de kwaliteit van het gegeven. Mogelijk leidt het ook tot hogere perceptiekosten.

6.3.5 Element d

Voor het gebruik van depreciatie worden twee verschillende redenen aangevoerd. Deze redenen zijn echter niet consistent: enerzijds is er sprake van invoering i.v.m. maatschappelijke acceptatie, anderzijds van invoering i.v.m. het feit dat het bestaande (en geen nieuwe) overeenkomsten betreft. De gemeente kiest hier geen duidelijk standpunt en hinkt op twee gedachten.

Het gebruik van een depreciatiefactor in verband met maatschappelijke acceptatie heeft niets te maken met de waarde van de zaak. Uit de communicatie met de erfpachter zou dit ook moeten blijken: waarde en depreciatie zouden separaat gepresenteerd moeten worden. Dit is nu niet het geval.

De tweede reden (bestaande rechten van erfpacht) lijkt erg op de argumentatie van de deskundigen voor het gebruik van depreciatie, hoewel zij spreken over 'gebonden situatie'. In '5.3.4 Element d' is al opgemerkt dat de 'gebonden situatie' het gebruik van depreciatie niet rechtvaardigt.
Het feit dat alternatieve aanwending - in het geval bebouwing aanwezig is – moeilijker is, komt tot uitdrukking in het (gemiddelde) opbrengstniveau (W) dat (voor

de betreffende buurt) geconstateerd wordt. Een lager opbrengstniveau leidt tot een lagere grondprijs en daarmee lagere grondwaarde.
Het feit dat er geen sprake is van een gelijkwaardige onderhandelingssituatie tussen partijen in het geval van wijzigingen in een bestaand recht van erfpacht, betekent nog niet dat depreciatie gebruikt mag worden om de waarde te bepalen. Van belang is immers of dezelfde waarde (zonder depreciatie) tot stand zou zijn gekomen tussen twee gelijkwaardige partijen. Gesteld kan worden dat de gemeente de erfpachter geen grondwaardeverhoging kan opleggen, als zij niet aannemelijk kan maken dat deze redelijk is. Hier wringt deels ook de schoen: de gemeente publiceert de gerealiseerde grondprijzen niet. Dit betekent dat referentiemateriaal voor vergelijking niet beschikbaar is. Ter vergelijking: bij de WOZ-beschikking wordt aangegeven welke panden als referentie hebben gediend, waardoor inzichtelijker is hoe de waardering tot stand is gekomen.
Van gemeentezijde wordt nog wel betoogd dat erfpachters de aanbieding voor canonverhoging (als gevolg van grondwaardestijging) bij tussentijdse wijzigingen zeer vaak accepteren, ofwel erfpachters ervaren de grondwaarde(stijging) in deze gevallen wel redelijk en billijk (reeel).
Overigens is het zo dat bij canonherziening einde tijdvak de erfpachter niet gehouden is aan de eenzijdige waardering van de gemeente: er kan immers gebruik gemaakt worden van de deskundigen.
Al met al kan geconcludeerd worden dat het gebruik van depreciatie niet volgt uit het feit dat er sprake is van bestaande rechten van erfpacht.

In '4.3.2 Methode geboseerd op de grondquote' zijn bij de forfaitaire methode kanttekeningen geplaatst. Zoals geschetst wordt de depreciatie door de gemeente niet toegepast i.v.m. correctie voor de staat van onderhoud, maar wel i.v.m. acceptatie door zakelijk gerechtigden. Deze reden om de forfaitaire correctie te gebruiken houdt geen stand, omdat er geen directe relatie is met de te waarderen grond (of opstal).
In haar dubbele houding over het gebruik van de depreciatie legt de gemeente ook een relatie met het 'reeds bestaan van het recht van erfpacht'. Zoals hiervoor geschetst is dit geen reden om een forfaitaire correctie toe te passen.

6.3.6 Overig

De 'genormeerde residuele methode' voor bestaande bouw is conform de uitgangspunten uit de AB 1994 en AB 2000.

6.4 Conclusies

Op basis van het voorgaande kunnen vier van de onderzoeksvragen beantwoord worden.

3. *Welke methode hanteert de gemeente?*

De gemeente hanteert de 'genormeerde residuele methode'. In de toepassing wordt onderscheid gemaakt naar nieuwbouw en bestaande bouw én er wordt onderscheid gemaakt naar de bestemming van de woning. Gehanteerd wordt bij bestaande bouw:

GW = GP * Opp * d
GP = W -/- GStiko
Vrije-sectorkoopwoning: $W = W_{vkkoop}$
Vrije-sectorhuurwoning: $W = W_{vkhuur} = 0{,}85 * W_{vkkoop}$

Ofwel:

grondwaarde = grondprijs per m^2 gbo (nieuwbouw op bouwrijpe grond) * oppervlakte in m^2 gbo * de preciatiefactor
grondprijs = marktwaarde -/- genormeerde bouwkosten
Vrije-sectorkoopwoning: marktwaarde = onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, exclusief BTW
Vrije-sectorhuurwoning: marktwaarde = 0,85 * marktwaarde van een vrije-sectorkoopwoning

Er wordt uitgegaan van een BTW-belaste levering bij de bepaling van de grondprijs. Bij de bepaling van W wordt uitgegaan van de waarde inclusief een recht van erfpacht met een tijdvak van 50 jaar. Dit betekent dat ook de grondprijs voor een 50 jarig erfpachtrecht bepaald wordt.
Deze methode als zodanig wordt niet beschreven in de literatuur. Wel zijn er zeer grote overeenkomsten met de uitwerkingen van het type methode gebaseerd op de residuele waarde. Daarnaast is er een overeenkomst met e en uitwerking van het type methode gebaseerd op de grondquote.

4. *En is deze methode theoretisch juist?*

De 'genormeerde residuele methode' is gebaseerd op theoretisch juiste uitgangspunten, nl. die van de methode gebaseerd op de residuele waarde.

Aan de praktische invulling kleven echter een aantal bezwaren.
Ten eerste kan gesteld worden dat met het normeren er gemiddeld wordt. Relatief kleine afwijkingen in één element van de methode kunnen uiteindelijk uitwerken in grote afwijkingen in de bepaalde grondwaarde.
Daarnaast is het onjuist om uit te gaan van een BTW-belaste levering bij het bepalen van de grondprijs. Dit leidt tot een grondprijs die op een te laag niveau wordt vastgesteld, nl. met 13%.

In de analyse van transactieprijzen van koopwoningen wordt niet op een juiste wijze rekening gehouden met de verschillen in de duur van het resterende (afgekochte of canonbetalende) tijdvak. Zo wordt de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik onjuist bepaald.
Vervolgens is er een bezwaar dat samenhangt met het feit dat sprake is van 'normering': het hanteren van de vaste verhouding van 0,85 tussen marktwaarde van een vrije-sectorkoopwoning en een vrije-sectorhuurwoning gedurende een langere periode, zonder controle is niet juist.
Op termijn zal er mogelijk een probleem ontstaan bij het bepalen van de oppervlakte, aangezien niet altijd de oppervlakte van het recht is vastgelegd in de akte.
Tot slot kan onvoldoende grond gevonden worden voor het hanteren van de depreciatie bij bestaande bouw i.v.m. het feit dat het bestaande overeenkomsten betreft. Het hanteren van depreciatie op grond van maatschappelijke acceptatie heeft niets met de waarde te maken en zou dan ook niet als zodanig gepresenteerd moeten worden aan de erfpachter.

Aanbevelingen
Geadviseerd wordt om de verhouding tussen de marktwaarde van een vrije-sectorkoopwoning en een vrije-sectorhuurwoning te monitoren.
Bijvoortzetting van het gebruik van de 'genormeerde residuele methode' wordt aangeraden om duidelijk aan de erfpachter aan te geven dat de depreciatie gegeven wordt op grond van maatschappelijke acceptatie.

5. *in hoeverre hebben de Algemene Bepalingen, de politiek en de verschillende belangen invloed op de keuze voor de waarderingsmethode?*

Slechts in de AB 1994 en de AB 2000 is opgenomen dat de gemeente een aanbieding doet voor de herziening van de canon bij het einde van het tijdvak. Hiervoor zijn uitgangspunten en richtlijnen opgenomen in de Algemene Bepalingen. De 'genormeerde residuele methode' voldoet aan de opgenomen uitgangspunten en richtlijnen. Geconcludeerd zou kunnen worden dat de Algemene Bepalingen de waarderingsmethode bepalen. Dit is echter niet het geval: in de Algemene Bepalingen heeft de bestaande praktijk zijn weerslag gevonden.

6. *hebben de Algemene Bepalingen, de algemene economische situatie en de situatie op de vastgoedmarkt invloed op het waarderingsresultaat? En zo ja, op welke wijze en in welke mate?*

Uit de beschrijving blijkt dat de Algemene Bepalingen geen invloed hebben op het waarderingsresultaat, maar alleen op de hoogte van het canonpercentage.
De algemene economische situatie heeft eveneens geen invloed op het waarderingsresultaat.
De situatie op de vastgoedmarkt werkt wel door op het waarderingsresultaat. Het betreft dan uiteraard de situatie op de betreffende deelmarkt. Deze beïnvloedt één op één de waarde W. Uit de formules volgt ook dat een stijging van W niet leidt tot eenzelfde stijging van het waarderingsresultaat (nl. de grondwaarde). Dit betekent dat de situatie op de betreffende deelmarkt slechts gedeeltelijk doorwerkt op het waarderingsresultaat.

7. Vergelijking deskundigen – gemeente Amsterdam



In dit hoofdstuk wordt aan de hand van cijfermateriaal een analyse gemaakt van de verschillen tussen de waardering door deskundigen en door de gemeente Amsterdam. Dit blijkt niet zo eenvoudig, daarom wordt eerst de aanpak geschetst.

7.1 Aanpak

De analyse van de verschillen tussen de waardering door deskundigen en door de gemeente Amsterdam, zou dienen in te gaan op de volgende onderzoeksvragen:

7. worden de beschreven methoden consequent toegepast?
8. hoe groot zijn de absolute verschillen die in de elementen worden geconstateerd (met in achtneming van de verschillen in locatie en woningtype)?
9. hoe groot zijn de relatieve verschillen die in de elementen worden geconstateerd (met in achtneming van de verschillen in locatie en woningtype)?
10. varieren de verschillen in de elementen in de loop der tijd of zijn deze constant?
11. welke oorzaken zijn er voor het optreden van de verschillen in de elementen aan te wijzen?

Uit de voorgaande twee hoofdstukken is duidelijk geworden dat de deskundigen en de gemeente Amsterdam verschillende methoden gebruiken die gebaseerd zijn op een ander uitgangspunt.
De deskundigen gebruiken een methode gebaseerd op de grondquote. De bijbehorende formules zijn:

eigen gebruik	$GW = W_{vhg} * d * gq$
duurzame belegging	$GW = normhuur * kapitalisatiefactor * gq$

De gemeente Amsterdam gebruikt een methode gebaseerd op de residuele-waardemethode. De bijbehorende formules zijn:

vrije-sectorkoopwoning:	$GW = (W_{vskoop} -/- GStiko) * Opp * d$
vrije-sectorhuurwoning:	$GW = (0,85 * W_{vskoop} -/- GStiko) * Opp * d$

Het verschil in methode heeft tot gevolg dat niet dezelfde elementen die de grondwaarde bepalen, bepaald worden. Dit maakt vergelijking lastiger. Uiteraard is vergelijking van waarderingsresultaten (GW) mogelijk, maar dat zal niet leiden tot een verklaring voor verschillen. Op het eerste gezicht lijkt de enige overeenkomst het gebruik van 'd' te zijn. Er kan echter meer vergeleken worden als elementen samengevoegd worden. Dit leidt tot de volgende vergelijkingen:

- W_{vhg} en $(W_{vskoop} * Opp)$;
- (normhuur * kapitalisatiefactor) en $(0,85 * W_{vskoop} * Opp)$;
- gq en $\{ (W_{vskoop} -/- GStiko) / W_{vskoop} \}$;
- gq en $\{ (0,85 * W_{vskoop} -/- GStiko) / (0,85 * W_{vskoop}) \}$.

Dit is samen te vatten als enerzijds het vergelijken van de marktwaarde van het vastgoed en anderzijds het vergelijken van de grondquote.

Bij de uitvoering van de analyse zoals die hierboven is geschetst, doen zich vervolgens een aantal problemen voor in de beschikbaarheid van cijfermateriaal. Ten eerste nemen de deskundigen pas sinds eind 2000 / begin 2001 de elementen uit hun methode op in het rapport dat zij uitbrengen. In de periode ervoor werden slechts de grondwaarde, het canonpercentage en de canon opgenomen in het rapport (voor een voorbeeld van de twee type rapporten: zie bijlage 4 en 5). Ten tweede hanteert de gemeente Amsterdam de beschreven methode pas vanaf 1996. Van de periode ervoor zijn vergelijkbare gegevens niet beschikbaar.
Ten derde zijn de cijfers op het gewenste detailniveau niet vastgelegd in een geautomatiseerd systeem. Dit betekent dat gegevens in de dossiers en het archief van het Ontwikkelingsbedrijf, stadsdelen en eventueel deskundigen gezocht moeten worden. Een grootschalige vergelijking betekent dan ook een zeer groot tijdsbeslag. Dit is niet te rechtvaardigen in dit kader.

Voor dit onderzoek zal gebruik gemaakt worden van onderzoeksresultaten uit 1997, onderzoeksmateriaal uit 1999 en onderzoeksmateriaal uit 2003-2004.
De onderzoeksresultaten uit 1997 betreffen een vergelijking bij canonherziening einde tijdvak van vier bouwblokken in Amsterdam Zuid in de periode 1991 – 1994. Voor de betreffende locaties zijn grondprijzen afgeleid van die uit 1997. Tevens is een depreciatie van 40% toegepast door de gemeente Amsterdam. Daarnaast zijn ook WOZ-taxaties in de vergelijking betrokken. De resultaten zijn opgenomen in het 'Bijlagenboek' bij de 'Bestuursopdracht 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud'.
Het onderzoeksmateriaal uit 1999 betreft een vergelijking bij canonherziening einde tijdvak van 38 erfpachtrechten in 6 stadsdelen in de periode april 1997 - maart 1999. Ook hier is een depreciatie van 40% toegepast door de gemeente Amsterdam. Deze resultaten zijn niet gepubliceerd.
Het onderzoeksmateriaal uit 2003-2004 betreft een vergelijking bij canonherziening einde tijdvak van 24 erfpachtrechten in vier stadsdelen in de periode 2000-2003. Van twee erfpachtrechten bevatten de rapporten van deskundigen geen gegevens over de totstandkoming van de grondwaarde (er is geen W_{vhg}, gq, normhuur of kapitalisatiefactor opgenomen). Bij het verzamelen van het materiaal is gezocht naar erfpachtrechten die betrokken zijn in een splitsing, dan wel erfpachtrechten van gelijke omvang in hetzelfde bouwblok maar met een verschil in toegestane gebruik.

De beperkte beschikbaarheid van cijfermateriaal heeft twee consequenties. Ten eerste kan niet worden bepaald of de verschillen in elementen in de loop van de tijd variëren of juist constant blijven. Ten tweede leidt de analyse door het ontbreken van een voldoende grote steekproef niet tot harde conclusies, maar slechts tot indicaties.

Het voorgaande leidt tot een aangepaste analyse met de volgende vragen:

7. worden de beschreven methoden consequent toegepast?
8. variëren de verschillen in grondwaarde in de loop der tijd of zijn deze constant?

9. hoe groot zijn de absolute verschillen die in de delen worden geconstateerd (met in achtneming van de verschillen in locatie en bestemming/toegestane gebruik)?
10. hoe groot zijn de relatieve verschillen die in de delen worden geconstateerd (met in achtneming van de verschillen in locatie en bestemming/toegestane gebruik)?
11. welke oorzaken zijn er voor het optreden van de verschillen in de delen aan te wijzen?

Het gaat daarbij om de volgende delen:

- d;
- W: W_{vhg} en (W_{vkkoop} * Opp); en
- W: (vormhuur * kapitalisatiefactor) en (0,85 * W_{vkkoop}* Opp);
- gq: gq: en { (W_{vkkoop} -/- GStiko) / W_{vkkoop} }; en
- gq: gq: en { (0,85 * W_{vkkoop} -/- GStiko) / (0,85 * W_{vkkoop}) }.

7.2 Verschillen in de grondwaarde in de tijd

Uit het onderzoek van 1997 blijken de volgende verhoudingen (waarde gemeente Amsterdam is steeds op 100 gesteld):

bouwblok	prijspeil	deskundigen	WOZ-taxatie	gemeente Amsterdam
AG 33	1991	76	66	100
AH 31	1992	77	75	100
AG 31	1993	56	56	100
AH 39	1994	88	92	100
ongewogen gemiddelde		74	72	100

Deze bouwblokken liggen alle in het toenmalige stadsdeel Amsterdam Zuid (nu onderdeel van stadsdeel Oud-Zuid). Uit deze resultaten kan worden afgeleid dat de deskundigen de grondwaarde lager waarderen dan de gemeente Amsterdam, hoewel de gemeente al rekening houdt met een depreciatie van 40%.

Uit het onderzoeksmateriaal van 1999 blijken de volgende verhoudingen:

stadsdeel	prijspeil	verhoudingen	
		deskundigen	gemeente Amsterdam
Oost/Watergraafsmeer	1998	118	100
Zeeburg	1998	125	100
Bos&Lommer	1998	147	100
De Baarsjes	1997-1998	127	100
Rivierenbuurt	1997	92	100
Rivierenbuurt -correctie	1997	107	100
Zuid	1996-1997	86	100

Ook hier geldt dat de waarde van de gemeente Amsterdam steeds op 100 is gesteld.

Per stadsdeel is de steekproef tussen de 4 en 10 erfpachtrechten groot. De erfpachtrechten liggen bij alle stadsdelen, behalve Amsterdam Zuid, in eenzelfde buurt: de gemeente Amsterdam hanteert per buurt één grondprijs per m² gbo. Het verschil bij één erfpachtrecht in het toenmalige stadsdeel Rivierenbuurt is dermate groot, dat de mogelijkheid van een onjuistheid in de opgave van het gebruiksoppervlak niet uitgesloten kan worden. In het overzicht is daarom tevens een hiervoor gecorrigeerde regel opgenomen. De erfpachtrechten in Oost/Watergraafsmeer zijn overigens bebouwd met eengezinswoningen en gewaardeerd als 'eigen gebruik' of 'vrije-sectorkoopwoning'. Voor de overige erfpachtrechten in de andere stadsdelen geldt dat het meergezinswoningen (veelal 4 woningen) betreft die gewaardeerd zijn als 'duurzame belegging' of 'vrije-sectorhuurwoning'.
Deze resultaten zijn minder eenduidig: in vier van de zes stadsdelen waarderen de deskundigen de grondwaarde hoger dan de gemeente Amsterdam Zuid en Rivierenbuurt, de overige twee stadsdelen, zijn ook de stadsdelen waar de marktprijzen relatief hoog liggen. Dit blijkt ook uit het volgende overzicht (onderzoeksmaterlaal 1999).

stadsdeel	prijspeil	grondwaarde			
		deskundigen	gemeente Amsterdam	verschil	standaard-deviatie
Oost/Watergraafsmeer	1998	fl 47.687	fl 40.287	fl 7.389	fl 4.098
Zeeburg	1998	fl 57.963	fl 46.362	fl 11.601	fl 8.242
Bos&Lommer	1998	fl 92.125	fl 62.477	fl 29.648	fl 13.935
De Baarsjes	1997-1998	fl 65.286	fl 51.506	fl 13.780	fl 7.433
Rivierenbuurt	1997	fl 241.000	fl 262.459	fl 21.459-	fl 84.201
Rivierenbuurt -correctie	1997	fl 157.500	fl 146.653	fl 10.847	fl 49.950
Zuid	1996-1997	fl 136.335	fl 157.692	fl 21.357-	fl 28.854

Dit overzicht laat zien dat de standaarddeviatie (maat voor de nauwkeurigheid van de meting) in het algemeen toeneemt als de grondwaarde toeneemt. De standaarddeviatie is bovendien, absoluut gezien, zeer hoog: dit kan veroorzaakt worden door de kleine steekproef per stadsdeel. Een vergelijkbaar beeld laat het onderstaande overzicht met grondwaarden per m² gbo.

stadsdeel	prijspeil	grondwaarde per m² gbo.		
		deskundigen	gemeente Amsterdam	verschil
Oost/Watergraafsmeer	1998	fl 457,89	fl 387,00	fl 70,89
Zeeburg	1998	fl 383,81	fl 243,00	fl 80,81
Bos&Lommer	1998	fl 358,32	fl 243,00	fl 115,32
De Baarsjes	1997-1998	fl 323,75	fl 255,42	fl 68,33
Rivierenbuurt	1997	fl 330,57	fl 360,00	fl 29,43-
Rivierenbuurt -correctie	1997	fl 386,83	fl 360,00	fl 26,83
Zuid	1996-1997	fl 388,35	fl 449,18	fl 60,84-

Als overigens bij de waarderingen van de gemeente niet uitgegaan wordt van depreciatie, liggen de grondwaarden van de gemeente altijd hoger dan die van de deskundigen: het verhoudingsgetal stijgt dan van 100 naar 167. Dit geldt voor alle tabellen met verhoudingen in deze paragraaf.

Het onderzoeksmateriaal uit 2003-2004 leidt tot de volgende verhoudingen (waarde gemeente Amsterdam is steeds op 100 gesteld):

stadsdeel	prijspeil	verhoudingen	
		deskundigen	gemeente Amsterdam
Oost/Watergraafsmeer	2002-2003	75	100
Zuid	2001-2002	42	100
Rivierenbuurt	2000-2001	65	100
De Baarsjes	2000-2002	85	100

Per stadsdeel is de steekproef vijf tot acht erfpachtrechten groot. De erfpachtrechten liggen bij alle stadsdelen, behalve Oost/Watergraafsmeer, niet alle in eenzelfde buurt.
Deze resultaten geven een beeld dat lijkt op die van de resultaten gebaseerd op het onderzoeksmateriaal 1999. Voor Rivierenbuurt en Amsterdam Zuid geldt wederom dat de deskundigen de grondwaarde lager waarderen dan de gemeente. Dit geldt nu ook voor de erfpachtrechten in Oost/Watergraafsmeer en De Baarsjes.

stadsdeel	prijspeil	grondwaarde			
		deskundigen	gemeente Amsterdam	verschil	standaard-deviatie
Oost/Watergraafsmeer	2002-2003	€ 58.774	€ 78.479	€ 23.464-	€ 41.291
Zuid	2001-2002	€ 137.512	€ 327.430	€ 189.919-	€ 143.460
Rivierenbuurt	2000-2001	€ 83.150	€ 127.842	€ 44.692-	€ 40.664
De Baarsjes	2000-2002	€ 51.173	€ 59.911	€ 8.738-	€ 15.733

De waarderingen van grondwaarde door deskundigen laten globaal een verdubbeling zien voor Zuid in vergelijking met het onderzoeksmateriaal 1999 (toen in guldens, nu in €uro's). Voor Oost/Watergraafsmeer geldt een verhoging met een factor 2,7 en voor De Baarsjes een factor 1,7. Rivierenbuurt is stabiel gebleven.
De waarderingen van grondwaarden door de gemeente Amsterdam laten ook een stijgende lijn zien; de stijging is echter groter dan bij deskundigen.
Duidelijk is ook dat de verschillen in waardering zijn toegenomen.

Gezien de beperkte steekproef is het op basis van het voorgaande niet mogelijk harde conclusies te trekken. De resultaten wijzen er op dat de verschillen variëren. Begin jaren '90 liepen de waarderingen van deskundigen en gemeente sterk uiteen: de waarderingen van de deskundigen waren lager dan die van de gemeente. Eind jaren '90 hadden de deskundigen de gemeente ingehaald. Deze jaren komen overeen met het begin van de zeer sterke prijsstijgingen in de woningmarkt. Het lijkt erop dat de deskundigen hierop sneller hebben gereageerd dan de gemeente. Een

andere mogelijke verklaring zou kunnen liggen in het feit dat de gemeente de grondprijzen voor bestaande bouw niet op dezelfde manier afleidde van grondprijzen voor nieuwbouw. de methode paste wellicht beter bij de methode van de deskundigen. Tot slot kan een verklaring worden gezocht in het feit dat de gemeente eind jaren '90 de residuele-waardemethode pas kort ervoor had ingevoerd: er werd wellicht niet zo scherp gerekend. Na 2000 zijn de waarderingen van de gemeente wederom hoger. De hiervoor gegeven mogelijke verklaringen passen in deze ontwikkeling. Nader onderzoek kan antwoord geven op de vraag welke van de mogelijke verklaringen daadwerkelijk van toepassing zijn: in dit rapport wordt op dit onderwerp niet verder ingegaan.

7.3 Consequente toepassing van de methoden

Om na te gaan of deskundigen de beschreven methode (consequent) toepassen, zijn de rapporten van 22 erfpachtrechten (onderzoeksmateriaal 2003-2004) bestudeerd. In acht gevallen – alle acht betreffen 'eigen gebruik' – wordt geen depreciatie toegepast, terwijl dit volgens de methode wel zou moeten. De W_{eg} wordt vermeld, maar vervolgens wordt geen depreciatie toegepast.
Bij drie erfpachtrechten is het recht gedeeltelijk gewaardeerd op basis van 'eigen gebruik' en gedeeltelijk op basis van 'duurzame belegging'. In twee gevallen wordt in het rapport zelfs vermeld dat 'het perceel beoordeeld dient te worden als koopwoning'. In het derde geval wordt een wijkgebouw benaderd op basis van 'duurzame belegging': dit valt feitelijk buiten dit onderzoek.
Voor één erfpachtrecht geldt dat óf een optelfout gemaakt is, óf afgeweken is van de methode. Dit laatste is niet af te leiden uit het rapport.
De bepaling van de grondwaarde door de gemeente heeft conform de beschreven methode plaatsgevonden voor 19 rechten. Bij de overige drie rechten betreffen is sprake van een ruimte met een andere bestemming (horeca, winkel of winkelgebouw), naast woonruimte. Deze ruimte is echter bij het waarderen wel aangemerkt als woonruimte. Deze bestemmingen zijn dan wel hoogwaardiger (ofwel een hogere grondprijs), dan wel er sprake van slechts een klein deel van de totale oppervlakte: dit betekent dat de waarde en de grondwaarde globaal juist of iets voorzichtig zijn bepaald. Het leidt niet tot een zeer vertekend beeld. Wel moet opgemerkt worden dat de totale oppervlakte per erfpachtrecht bepaald is aan de hand van foto's, de basisregistratie Vastgoed Amsterdam (BVA) en www.atlas.amsterdam.nl (interne versie). Dit betekent dat de oppervlakte niet bepaald is met 100% nauwkeurigheid. Geconcludeerd moet worden dat door deskundigen de methode in veel gevallen niet toegepast wordt conform de beschrijving in hoofdstuk 5. Door de gemeente is deze wel conform de beschrijving in hoofdstuk 6 toegepast waar het rechten met enkel een woonbestemming betreft; bij drie rechten is dit niet het geval.

7.4 Absolute en relatieve verschillen

Achteres envolgens zal het onderzoeksmateriaal 2003-2004 (22 erfpachtrechten, waarvan elf met het toegestane gebruik koopwoning en waarvan elf met het toegestane gebruik huurwoning) worden geanalyseerd op de delen: d, W en gq.

Indien d (depreciatie) wordt toegepast door deskundigen of de gemeente Amsterdam, dan bedraagt deze 40%, zodat d = 0,6. Dit veroorzaakt derhalve geen verschillen in de grondwaarde.

Uit de analyse van W blijkt dat er aanzienlijke verschillen zijn. Bepaald zijn de volgende verhoudingen (waarde gemeente Amsterdam steeds op 100 gesteld):

stadsdeel	prijspeil	waardeW	
		deskundigen	gemeente Amsterdam
Oost/Watergraafsmeer	2002-2003	59	100
Zuid	2001-2002	49	100
Rivierenbuurt	2000-2001	58	100
De Baarsjes	2000-2002	48	100

De verhouding lijkt relatief constant. In absolute getallen worden de verschillen duidelijker:

stadsdeel	prijspeil	waardeW			
		deskundigen	gemeente Amsterdam	verschil	standaard-deviatie
Oost/Watergraafsmeer	2002-2003	€ 295.995	€ 500.403	€ 204.408-	€ 100.494
Zuid	2001-2002	€ 719.981	€ 1.459.894	€ 739.913-	€ 575.937
Rivierenbuurt	2000-2001	€ 378.830	€ 662.451	€ 291.621-	€ 196.521
De Baarsjes	2000-2002	€ 212.917	€ 444.723	€ 231.806-	€ 33.887

Deskundigen en de gemeente rangschikken de locaties beiden op een gelijke wijze. De verschillen worden over het algemeen groter naarmate de waarde toeneemt. Opvallend is dat de standaarddeviatie in Amsterdam Zuid zeer hoog is. Opgemerkt moet worden dat de deskundigen de waarde met de bestaande bebouwing bepalen en dat de gemeente uitgaat van de nieuwbouwwaarde met vergelijkbare bebouwing. De afwaardering van nieuwbouw naar bestaande bouw is globaal 40% tot 50%. Dit lijkt erg veel. Wat hier nog een rol kan spelen is het feit dat deskundigen voor een achttal rechten geen depreciatie toepassen; dit kan betekenen dat de depreciatie reeds is verwerkt in de waarde W. Erg waarschijnlijk is dit laatste overigens niet, aangezien de verhouding koop:huur in deze gevallen circa 100:55 is.

Naast het verschil in uitgangspunt (nieuwbouw versus bestaande bouw) kunnen er nog twee punten invloed hebben. Ten eerste bepaalt de gemeente Amsterdam de waarde mede op basis van de oppervlakte van de woning. Zoals al eerder aangegeven is deze in veel gevallen niet bekend. Het bepalen van de oppervlakte is gebeurd door schatten aan de hand van foto's en door het raadplegen van de Basisregistratie Vastgoed Amsterdam (BVA) en www.atlas.amsterdam.nl. In deze registratie zijn in het verleden ook oppervlakten opgenomen: de kwaliteit van dit gegeven is echter niet 100%. Gezien de kleine omvang van de steekproef kan niet

uitgesloten worden dat de oppervlakte systematisch te hoog is bepaald. Dit betekent dan dat de waarde die de gemeente vaststelt, eveneens te hoog is.
Ten tweede is er het verschil in 'omgaan met de markt' in de betreffende periode. De gemeente probeert de grondprijzen zo scherp mogelijk te bepalen, d.w.z. dat de marktomstandigheden zo goed mogelijk werden verwerkt in de waarde. De deskundigen geven aan dat zij de marktomstandigheden niet één op één laten doorwerken op de waarde: men is niet meegegaan in de extremen van de markt.

Gesteld kan worden dat de verschillen in W veroorzaakt worden door enerzijds het verschil in wat gewaardeerd wordt (nieuwbouw of bestaande bouw) en anderzijds het verschil in de doorwerking van de marktomstandigheden op W.

Het voorgaande beeld wijzigt niet als er onderscheid gemaakt wordt naar woningtype in plaats van naar locatie. De volgende verhoudingen zijn afgeleid (waarde gemeente Amsterdam steeds op 100 gesteld):

bestemming	prijspeil	waarde W	
		deskundigen	gemeente Amsterdam
koopwoning	2002-2003	56	100
huurwoning	2000-2002	49	100

In absolute getallen ziet het er als volgt uit:

bestemming	prijspeil	waarde W			
		deskundigen	gemeente Amsterdam	verschil	standaard-deviatie
koopwoning	2002-2003	€ 427.572	€ 765.967	€ 338.395-	€ 385.231
huurwoning	2000-2002	€ 278.030	€ 557.641	€ 281.611-	€ 149.440

Hierbij dient opgemerkt te worden dat deskundigen mede kijken naar de contracthuren bij de bepaling van W. Deze zullen gemiddeld genomen lager liggen dan de huurniveau's die gelden indien een nieuw contract afgesloten kan worden.

Uit de analyse van de grondquote blijkt dat er ook hier verschillen zijn tussen deskundigen en de gemeente. Wat opvalt, is dat de grondquote van de deskundigen veel minder varieert dan die van de gemeente.

stadsdeel	prijspeil	grondquote			
		deskundigen	gemeente Amsterdam	verschil	standaard-deviatie
Oost/Watergraafsmeer	2002-2003	23%	25%	-2%	7%
Zuid	2001-2002	22%	35%	-13%	4%
Rivierenbuurt	2000-2001	22%	31%	-9%	4%
De Baarsjes	2000-2002	23%	24%	-1%	5%

Dit is mede het gevolg van de kleine omvang van de steekproef: zoals al eerder aangegeven, stellen de deskundigen per bouwblok een grondquote vast. De verschillen op stadsdeelniveau worden hier dan ook vrijwel geheel veroorzaakt door de variatie in grondquote van de gemeente.
Het feit dat de grondquote van de gemeente zeer varieert, wordt bevestigd in de analyse van de 'stamtabellen' en de tabellen in de 'Handleiding Grondprijsbepaling'. Voor vrije-sectorkoopwoningen ligt de grondquote tussen de 5% en 36%, afhankelijk van de VON-prijs en de locatie; voor vrije-sectorhuurwoningen volgen grondquotes van 3% tot 26%. De door de gemeente gehanteerde methode leidt er toe dat de grondquote van een vrije-sectorkoopwoning hoger zal zijn dan die van een vrije-sectorhuurwoning. Analyse illustreert dit:

bestemming	prijspeil	grondquote			
		deskundigen	gemeente Amsterdam	verschil	standaard-deviatie
koopwoning	2002-2003	23%	32%	-9%	6%
huurwoning	2000-2002	23%	24%	-1%	7%

Deskundigen hanteren voor 'eigen gebruik' en 'duurzame belegging' in één bouwblok eenzelfde grondquote. Hierdoor kan het voorkomen dat de gemeente – impliciet - een lagere grondquote toepast.

Op basis van het voorgaande kunnen een aantal constateringen gedaan worden over de verschillen in d, W en gq. Ten eerste hanteren deskundigen en gemeente eenzelfde waarde voor d, als d toegepast wordt.
Ten tweede zijn er grote relatieve én absolute verschillen in W. Deskundigen bepalen W 40% tot 50% lager dan de gemeente. In de onderzochte erfpachtrechten bedragen de verschillen globaal tussen de € 1 ton en € 6,5 ton. Deskundigen en gemeente hanteren een verschillend uitgangspunt bij het bepalen van W: met de bestaande bebouwing of met vergelijkbare nieuwbouw. Deskundigen en gemeente verdisconteren de marktomstandigheden niet altijd op een gelijke wijze in W. Tijdens de hausse van de laatste jaren hebben de deskundigen dit niet één op één in W verwerkt, terwijl de gemeente juist scherp is meegestegen. Daarnaast kan de mogelijkheid van een systematische fout – gezien de kleine omvang van de steekproef – in de door de gemeente gebruikte oppervlakte niet worden uitgesloten, waardoor eveneens een hogere W kan ontstaan.
Ten derde bestaan er verschillen in gq. In de onderzochte dossiers gaat het gemiddeld om verschillen van 1% tot 9%. Deskundigen hanteren een relatief statische gq die bovendien voor 'eigen gebruik' en 'duurzame belegging' gelijk is. De gq varieert veel meer bij de gemeente, zowel tussen de locaties als tussen de bestemmingen.

7.5 Conclusies

Op basis van het voorgaande kunnen vijf van de onderzoeksvragen beantwoord worden.

7. *worden de eerder beschreven methoden consequent toegepast?*

De deskundigen passen in veel gevallen de methode niet toe zoals die beschreven is in hoofdstuk 5. Er zijn diverse afwijkingen gevonden.
Door de gemeente is deze wel conform de beschrijving in hoofdstuk 6 toegepast waar het rechten met enkel een woonbestemming betreft; bij drie rechten is dit niet het geval. Wel dient opgemerkt te worden dat voor 16 erfpachtrechten de oppervlakte is bepaald door deze te schatten, aangezien de bepaling van de delen en de grondwaarde speciaal voor onderzoeksdoeleinden is gebeurd.

8. *variëren de verschillen in grondwaarde in de loop der tijd of zijn deze constant?*

Gezien de beperkte steekproef is het niet mogelijk harde conclusies te trekken. De resultaten wijzen er op dat de verschillen in grondwaarde in de loop der tijd niet constant zijn, maar variëren.

9. *hoe groot zijn de absolute verschillen die in de delen worden geconstateerd (met in achtneming van de verschillen in locatie en bestemming/toegestane gebruik)?*

Deskundigen en de gemeente Amsterdam hanteren eenzelfde waarde voor d, als d toegepast wordt. Deze waarde is 0,6. Het absolute verschil is derhalve 0.
Deskundigen bepalen W lager dan de gemeente Amsterdam. Dit leidt tot absolute verschillen van € 1 ton en € 6,5 ton.
De absolute verschillen in gq liggen in de onderzochte dossiers gemiddeld tussen de 1% en 9%. Deskundigen bepalen gq in een aantal gevallen lager en in een aantal gevallen hoger dan de gemeente Amsterdam.

10. *hoe groot zijn de relatieve verschillen die in de delen worden geconstateerd (met in achtneming van de verschillen in locatie en bestemming/toegestane gebruik)?*

Deskundigen en de gemeente Amsterdam hanteren eenzelfde waarde voor d, als d toegepast wordt. Deze waarde is 0,6. Het relatieve verschil is derhalve 0.
Deskundigen bepalen W lager dan de gemeente Amsterdam. Dit leidt tot relatieve verschillen van 40% tot 50%. Alleen de absolute verschillen in gq zijn geanalyseerd.

11. *welke oorzaken zijn er voor het optreden van de verschillen in de delen aan te wijzen?*

Voor het verschil in W zijn een tweetal oorzaken aan te wijzen. Ten eerste hanteren deskundigen en de gemeente Amsterdam een verschillend uitgangspunt bij het bepalen van W: met de bestaande bebouwing of met vergelijkbare nieuwbouw. Ten tweede verdisconteren de deskundigen en de gemeente de marktomstandigheden (situatie op de vastgoedmarkt) niet altijd op een gelijke wijze in W. Zo hebben de deskundigen de hausse van de laatste jaren niet één op één in W verwerkt, terwijl de

gemeente dit wel heeft gedaan. Overigens leidt de kleine omvang van de steekproef tot een derde mogelijke oorzaak, nl. dat zich een systematische fout voordoet.
Het verschil in gq volgt uit het verschil in methoden die deskundigen en de gemeente hanteren. De deskundigen stelt gq vast door vergelijking, waardoor weinig variatie in gq optreedt. Bepaling van gq bij de gemeente verloopt via de 'genormeerde residuele methode', waardoor meer variatie optreedt.

Aanbevelingen
De verschillen in W en gq zijn dermate groot, dat geadviseerd wordt aan de hand van enkele erfpachtrechten de bepaling te bespreken tussen gemeente en deskundigen om meer inzicht te krijgen in de praktische uitwerking van de 'methode marktwaarde'. Gezien de probleemstelling wordt geadviseerd om de waardering bij canonherziening einde tijdvak te blijven monitoren. Om dit efficienter te kunnen doen, wordt geadviseerd om de gegevens van de waardering door deskundigen en gemeente vast te leggen in een geautomatiseerd systeem.

8. Betrokken partijen



Uit het voorgaande is al duidelijk geworden dat bij de procedure van canonherziening eind de tijdvak drie partijen betrokken zijn. Enerzijds zijn dat de contractpartijen de gemeente Amsterdam als erfverpachter en de erfpachter, anderzijds zijn dat de deskundigen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op hun positie, denkbeelden en belangen.

8.1 Gemeente Amsterdam

Toen op 23 september 1896 de gemeenteraad van Amsterdam besloot dat grond vanaf dat moment in principe in erfpacht zouden worden uitgegeven, lagen daar drie redenen aan ten grondslag:

1. de waardevermeerdering van de grond komt ten goede aan de hele gemeenschap;
2. de overheid kan zo (mede) bepalen hoe de schaarse grond binnen de stad wordt benut en
3. het erfpachtstelsel is een middel om maatschappelijk ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

De inkomsten die als gevolg van de afroming van de waardevermeerdering jaarlijks binnenkomen, dient men niet te onderschatten. Immers jaarlijks vloeit op structurele basis netto globaal € 40 miljoen naar de gemeentekas. Op incidentele basis is tussen 2000 en 2003 jaarlijks gemiddeld € 30 miljoen aan de gemeentekas toegevoegd. Deze inkomsten zijn, in tegenstelling tot de andere inkomstenbronnen (Gemeentefonds en specifieke regelingen), niet 'bestemd': deze inkomsten zijn vrij besteedbaar. De gelden worden bijvoorbeeld geïnvesteerd in de stedelijke ontwikkeling en vernieuwing, onderhoud en leefbaarheid.
Ook de andere twee redenen gelden nog steeds. Met erfpacht kan meer gedetailleerd gestuurd worden in het gebruik van de grond en kunnen dus ook ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan.
In 1999 heeft de gemeenteraad deze redenen opnieuw bevestigd en onderschreven.

Handhaving is alleen mogelijk met een belangrijke mate van acceptatie door de erfpachter. Erkenning van het belang van acceptatie blijkt o.a. uit het feit dat dit expliciet onderdeel uitmaakt van de missie van Bureau Erfpacht: "Het actief instandhouden van het erfpachtstelsel om de waardestijging van de grond en de structurele revenuen uit dit stelsel ten gunste van de gemeente te laten komen en de maatschappelijke acceptatie van het stelsel te bevorderen door het aanbieden van eigentijdse condities en een adequate communicatie met de betrokken partijen."

Er is een natuurlijk spanningsveld tussen het afromen van de waardevermeerdering door de gemeente en acceptatie door de erfpachter. Dit is al in 1915 door de gemeenteraad erkend met de invoering van voortdurende erfpacht. In de AB 1915 werd om die reden het bepalen van de nieuwe canon overgelaten aan deskundigen. Deskundigen worden ingeschakeld als onafhankelijke derden.

Nu zijn er vele wegen die naar Rome leiden en dit geldt ook voor het bevorderen van de acceptatie door erfpachters. Erkend wordt overigens in dit verband dat het hoogst haalbare is dat de erfpachter erfpacht ziet als een noodzakelijk kwaad.
De ingezette middelen zijn het gebruiken van correcte methoden (i.c. een theoretisch juiste methode), het voeren van correcte procedures en het intensiveren van de communicatie naar erfpachters en intermediairs.

Acceptatie begint met begrijpen. Mw Margreeth de Boer stelde in een interview in Binnenlands Bestuur (april 2004): "De overheid moet daarom duidelijk zijn, want het gaat er om dat burgers de overheid snappen." Waar het de rekenmethode van de gemeente betreft, geldt echter dat men het niet snapt.

8.2 Erfpachters

Al eerder is geschetst dat er verschillende typen erfpachters zijn, zoals particulieren die in de woning op hun erfpachtrecht wonen en particuliere en institutionele beleggers. De erfpachter zal echter niets menselijks vreemd zijn, daarom worden een aantal maatschappelijke ontwikkelingen belicht.

Er is een duidelijke tendens van individualisering. De keuzes worden veel meer gemaakt vanuit het perspectief van het individu in plaats vanuit het perspectief van de groep. Mensen maken natuurlijk nog steeds onderdeel uit van verschillende groepen, maar ze kiezen ervoor om lid te zijn. Het lidmaatschap voldoet dan wel aan de behoefte aan sociale contacten dan wel aan een andere specifieke behoefte. De mens houdt bij zijn keuze steeds meer rekening met het eigen belang en minder met het algemeen belang. De samenleving blijkt zo heel wat minder maakbaar dan ooit verondersteld.

De mens gedraagt zich, in het verlengde van de individualisering, ook steeds vaker als een calculerende burger. Deze term wordt gebruikt als de zogenaamde homo economicus in contact komt met de staat, de overheid. De homo economicus streeft naar maximale opbrengst tegen minimale inspanning. De calculerende burger weegt zijn toekomstige opbrengsten (pijn of plezier in welke vorm dan ook) af tegen de inspanningen die het kost om die opbrengsten te bereiken. Dit begrip is overigens niet nieuw, maar vindt zijn oorsprong in de 16e-17e eeuw bij Thomas Hobbes. Bij hem was voor het eerst sprake van een 'nutsmaximaliserend subject'. Dit is in de 19e eeuw uitgewerkt door economen als Bentham, Jevons en Jeffers.
De calculerende burger wil, in dit verband, zich zo min mogelijk inspannen voor het verkrijgen van het gebruik van de grond, ofwel hij wil zo min mogelijk betalen. Oproepen van de Vereniging Eigen Huis om erfpacht af te schaffen of om te zetten in eeuwigdurende erfpacht zouden zo verklaard kunnen worden.

Het doortrekken van de lijn van de calculerende burger kan nog een ander belangrijke ontwikkeling verklaren: het afnemende vertrouwen in of het wantrouwen naar de overheid.

Volgens Hobbes is de mens een egoïstisch wezen: de mens wil zichzelf in stand houden en plezier is daarbij een levensbevorderend en pijn een levensremmend signaal. Redeneren staat in Hobbes' visie gelijk aan calculeren. Als we redeneren, wegen we toekomstige pijn of plezier af tegen de inspanningen die het kost om het respectievelijk te vermijden of te bereiken. Goed en kwaad zijn daarbij relatief. Wat voor de één goed is, kan voor de ander kwaad zijn. Het feit dat iedereen uit zelfbehoud zijn eigen voordeel najaagt, is in wezen contraproductief. De staat (de overheid) wordt de installing die boven de individuen staat en hen in bedwang houdt, en daardoor ook in individuele behoeften voorziet.
Echter, de staat is langzamerhand slechts één van de instellingen geworden die goederen en diensten aanbiedt om in individuele behoeften te voorzien. De staat dreigt dan ook haar monopolie te verliezen: het individu kan ook bij anderen terecht voor de goederen en diensten die in behoeften voorzien.
De monopoliepositie van de staat is altijd gehandhaafd gebleven bij de gratie van sterke ideologieën. Nu die wegvallen, beginnen mensen zich af te vragen wat de staat hen biedt. Men verliest het vertrouwen in politiek en overheid.

Mensen hebben vaak ook geen positief beeld van de overheid. Het stereotype is: de overheid werkt inefficiënt en versplit middelen, ze loopt achter feiten aan en staat buiten de werkelijkheid. Aan een dergelijke overheid, waarin men geen vertrouwen heeft, zal men nog minder bereid zijn te betalen.
Het feit dat mensen geen vertrouwen in politiek en overheid meer hebben, betekent ook: het hoogst haalbare is dat de erfpachter erfpacht ziet als een noodzakelijk kwaad.

De burger is mondiger en kritischer geworden. De mens schroomt niet om vraagtekens te zetten bij het beleid van en de uitvoering ervan door de overheid te onderzoeken. Hierbij speelt niet alleen dat het opleidings- en kennisniveau bij mensen is toegenomen in de laatste eeuw, maar ook dat informatie veel makkelijker beschikbaar is. Internet speelt daarbij bijvoorbeeld een rol.
Daarnaast is er de trend van juridisering: de burger stapt makkelijker en sneller naar de rechter.

Lastig is wel dat blijkt dat de erfpachter niet altijd rationeel met erfpacht omgaat. Zo houdt de erfpachter-gebruiker bij het kopen van een woning geen tot onvoldoende rekening met het feit dat de woning op erfpacht staat. Dit is vooral gebleken in de laatste jaren van hoogconjunctuur. Er zijn geen noemenswaardige verschillen in transactieprijzen te constateren tussen vergelijkbare vastgoedobjecten. Er waren echter wel duidelijke verschillen in de rechtspositie t.a.v. de grond (vol eigendom, erfpachtrechten met een vooruitbetaalde canon of erfpachtrechten met canonherziening einde tijdvak binnen afzienbare tijd). Op grond van de rekenkunde mag je dan duidelijke verschillen verwachten. Waarnemingen van beleggers bevestigen dit beeld. "Bovendien houden, volgens de beleggers, de eindgebruikers van woningen (particuliere eigenaren) nauwelijks rekening met het fenomeen erfpacht waardoor de investeerder/ontwikkelaar/handelaar hier bij de inkoop ook nauwelijks rekening mee hoeft te houden" [8].

[8] '9.2.1 Verscheidenheid in perceptie' in: Esser, 2003

Vraag een willekeurige Nederlander of hij voorkeur heeft tussen grond in erfpacht of in vol eigendom, en hij zal veelal zeggen dat hij liever grond in vol eigendom heeft. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er wel een intuïtief besef van een gevolg van erfpacht bestaat, maar men blijkbaar niet in staat is om dit besef in een getal of geld uit te drukken.
Overigens zijn erfpachters zich niet altijd bewust van erfpacht. Treffend is de volgende gebeurtenis: via een mailing worden alle erfpachters door de gemeente Amsterdam op de hoogte gesteld van belangrijke beleidswijzigingen als gevolg van de "Bestuursopdracht 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud". Een erfpachter belt op na ontvangst van de brochure: hij vraagt zich af waarom hij de brochure heeft ontvangen aangezien hij helemaal geen erfpachtrecht heeft!

Uit het voorgaande bleek al dat beleggers anders kijken naar erfpacht. Zij zijn zich in ieder geval bewust van het feit dat er verschillen zijn tussen grond in erfpacht en grond in vol eigendom, en in het bijzonder dat er bij grond in erfpacht sprake is van betaling voor gebruik van de grond.
Door meer dan de helft van geënquêteerde particuliere beleggers is aangegeven dat zij erfpacht ervaren als een probleem [9]. De redenen zijn: het is moeilijk, het is onzeker en het is een negatief waarde element. Deze beleggers lopen met een grote boog om vastgoed heen dat op erfpachtgrond is gebouwd.
Erfpacht is voor institutionele beleggers geen reden om niet te beleggen in vastgoed op erfpachtgrond: de strategische keuze om op bepaalde locaties aanwezig te zijn weegt zwaarder. Institutionele beleggers geven aan bij de inkoop rekening te houden met erfpacht.
Woningen doen het goed als beleggingscategorie: "Wat opvalt, is dat men wel bereid is om te investeren in woningen op erfpacht. Men acquireert hier dan ook sterk op." [10]

Resultaten uit het onderzoek van Esser duiden erop dat elke belegger zo een eigen wijze heeft om erfpacht te verdisconteren in de waardering. Duidelijk is wel dat deze verschillende methoden tot grote verschillen in resultaat kunnen leiden.
Geconstateerd is echter ook dat naarmate de "professionaliteit" van de belegger groeit, de complexiteit van de gehanteerde methode ook toeneemt.

8.3 Deskundigen

Zoals beschreven in hoofdstuk 5 worden als deskundigen veelal makelaars benoemd, die als hun werkgebied Amsterdam hebben. Hierdoor krijgen vooral de deskundigen die aangewezen worden door de gemeente te maken met een natuurlijk spanningsveld, maar dit geldt ook voor de deskundigen die optreden namens de erfpachter. Dit spanningsveld kan omschreven worden als 'de erfpachter van vandaag is de potentiële klant van morgen'.
De dienstverlening van de makelaars is slechts een deel van de tijd gericht op het waarderen voor canonherziening einde tijdvak. De meeste tijd wordt in principe besteed aan het begeleiden van kopers, verkopers, huurders en verhuurders.

[9] Fierman e.a., 2004
[10] '9.2.4 Acquisitiebeleid ten aanzien van vastgoed op erfpachtgrond' in: Esser, 2003

Indien een makelaar die tevens als deskundige (namens de gemeente) optreedt, de naam van 'hoge waarderingen' krijgt, kan dit zijn zaken schaden. Een gezond ondernemer heeft uiteraard oog voor dergelijke risico's.
Toch wordt dit beperkt door het feit dat de deskundigen steeds gedreën, in wisselende samenstelling, werken.

Deskundigen kiezen het gedrag van kopers en verkopers op de 'markt voor bestaande bouw' als basis voor hun waardering. Voor de erfpachter-gebruiker geldt dat hij niet of in zeer beperkte mate rekening houdt met het feit dat het grond in erfpacht betreft. Deze erfpachter ervaart een woning op erfpacht gelijk aan een woning op grond in vol eigendom. Voor erfpachtrechten met de bestemming koopwoning resulteert dit in een lagere grondwaarde.
Een deel van de particuliere beleggers begeeft zich in het geheel niet op de markt van vastgoedobjecten op erfpacht. Overige beleggers verwerken erfpacht wel in hun waardering, maar gebruiken hiervoor (zeer) verschillende methoden. Dit leidt (indirect) tot verschillen in grondwaarden. Vermoed mag worden dat ook een deel van de beleggers door hun waarderingswijze met een lagere grondwaarde rekening houden, dan op grond van de residuele-waardemethode verwacht mag worden.
Gesteld kan worden dat deskundigen bij hun waardering slechts teruggeven wat zij waarnemen in de markt voor bestaande bouw.

8.4 Conclusies

Op basis van het voorgaande kan één van de onderzoeksvragen beantwoord worden.

5. *In hoeverre hebben de Algemene Bepalingen, de politiek en de verschillende belangen invloed op de keuze voor de waarderingsmethode?*

De invloed van de Algemene Bepalingen en de politiek op de keuze voor de waarderingsmethode door de deskundigen is reeds beantwoord in '5.4 Conclusies'. Deskundigen hebben te maken met een natuurlijk spanningsveld. Om om te gaan met dit spanningsveld hebben de deskundigen gekozen voor een methode die transparant is. De 'methode marktwaarde' wordt als transparant ervaren.

De invloed van de Algemene Bepalingen op de keuze voor de waarderingsmethode door de gemeente Amsterdam is reeds beantwoord in '6.4 Conclusies'.
De politiek heeft tot op heden in meerderheid gekozen voor handhaven van het erfpachtstelsel. Handhaving is mogelijke met een belangrijke mate van acceptatie door de erfpachter. Acceptatie en het afromen van waardestijging leveren een spanningsveld op. Om hiermee om te gaan is destijds gekozen om drie deskundigen bij canonherziening einde tijdvak in te schakelen. En er is gekozen om in het geval van een aanbieding door de gemeente – waaronder bij canonherziening einde tijdvak – gebruik te maken van een correcte methode, d.w.z. een theoretisch juiste methode.
In de politiek komen de verschillende belangen bij elkaar en worden afgewogen: hiermee is de vraag ook beantwoord waar het de verschillende belangen betreft.

9. Aanpassing van de methode van de gemeente Amsterdam?



Uit het voorgaande is duidelijk geworden dat niet alleen door de deskundigen en de gemeente de grondwaarde op een ander bedrag wordt vastgesteld, maar ook dat de gebruikte methode een heel andere is. Bovendien is er bij de betrokken partijen sprake van verschillende posities, denkbeelden en belangen.
De vraag is uiteraard wat de gemeente kan of moet doen, uitgaande van hetgeen hiervoor is geschetst. Daartoe wordt eerst verder ingegaan op de doelstellingen van de gemeente. Daarna worden drie mogelijke strategieën beschreven en getoetst aan de doelstellingen. Tot slot wordt het advies geformuleerd.

9.1 Doelstellingen gemeente

De redenen voor het instellen van het erfpachtstelsel in Amsterdam worden nog steeds onderschreven door de gemeenteraad. De instandhouding van het erfpachtstelsel is dan ook van belang. Mede om deze reden wordt er gestreefd naar acceptatie door erfpachters en intermediairs. Acceptatie van de methode voor het bepalen van de grondwaarde draagt bij aan acceptatie van het stelsel.
Het gebruik van een theoretisch juiste methode betekent dat de gebruikte methode uitgelegd kan worden. De erfpachter, intermediaire partij of ieder ander zou op basis van deze uitleg vervolgens ook in staat moeten zijn om de methode te kunnen begrijpen. Dit zou moeten leiden tot acceptatie van de gebruikte methode voor het bepalen van de grondwaarde (gebaseerd op de drie-eenheid kennis, houding en gedrag uit de communicatie). Geconstateerd moet worden dat tot op heden de methode en de uitkomsten niet onomstreden zijn.
De grotere acceptatie van de 'methode marktwaarde' lijkt samen te hangen met het gebruik van voor de erfpachter herkenbare elementen. Een grotere acceptatie is dan mogelijk als er gebruik gemaakt wordt van een "meetbare" methode. Dit betekent dat de toegepaste methode enerzijds gebruik maakt van duidelijk herkenbare elementen in de markt en anderzijds resultaten ook waar te nemen zijn. Dit maakt een methode inzichtelijker en meer controleerbaar. Hier speelt ook de beschikbaarheid van informatie een rol, zodat betrokken partijen referentiemateriaal hebben.
Voor acceptatie zal de methode voor het bepalen van de grondwaarde ook uitvoerbaar moeten zijn. De doorlooptijd van de procedure moet binnen de termijnen passen. De perceptiekosten dienen laag te zijn. Dit wordt altijd beoordeeld in verhouding tot iets, bijvoorbeeld de kwaliteit van het resultaat, de acceptatie en de redenen voor de instelling van het erfpachtstelsel. Zo zijn de perceptiekosten nul, indien de canon bij canonherziening einde tijdvak standaard op € 0 gesteld zouden worden. Dan is er echter geen sprake van het ten goede laten komen van waardevermeerdering aan de gemeenschap.

Uit het voorgaande volgt dat de gemeente bij de uitvoering een aantal doelstellingen hanteert. Van belang hier zijn:

1. gebruik van een theoretisch juiste methode voor het vaststellen van grondwaarden;
2. gebruik van een "meetbare" methode voor het vaststellen van grondwaarden;
3. (relatief) lage perceptiekosten.

Het gebruik van een theoretisch juiste methode was voorheen zeer belangrijk. Daarvan getuigt de keuze om gebruik te gaan maken van de 'genormeerde residuele methode' halverwege de jaren negentig en het feit dat deze keuze nu en ook tijdens de uitvoering van de 'Bestuursopdracht 100 jaar erfpacht: operatie Groot Onderhoud' niet ter discussie heeft gestaan. Toch neemt het gewicht dat hieraan wordt toegekend af ten gunste van acceptatie en in het verlengde daarvan van het gebruik van een "meetbare" methode.

Van de 'methode marktwaarde' van de deskundigen en de 'genormeerde residuele methode' kan beoordeeld worden in hoeverre ze bijdragen aan het halen van de doelstellingen.

doelstellingen	*methoden* 'methode marktwaarde'	'genormeerde residuele methode'
theoretisch juiste methods	nee	ja
"meetbare" methode	ja, deels	ja, deels
lage perceptiekosten	ja	ja

Geconcludeerd kan worden dat beide methoden niet geheel aan de doelstellingen voldoen. Dat de 'methode marktwaarde' geen theoretisch juiste methode is, mag niet meer verbazen. Evenals het feit dat de 'genormeerde residuele methode' niet geaccepteerd wordt.
Nu het gewicht van acceptatie toeneemt en dat van een theoretisch juiste methode afneemt, komen mogelijkheden in beeld die dat eerst niet waren.

9.2 Strategieën

De gemeente Amsterdam heeft in principe de keuze uit drie strategieën:

1. struisvogel
2. overgave
3. best of both worlds

Hierunder zullen de strategieën kort worden toegelicht.

Struisvogel
Deze strategie betekent dat er niets verandert. De canon bij canonherziening einde tijdvak wordt door de gemeente aangeboden conform de Algemene Bepalingen. Deze canon is gebaseerd op de grondwaarde, bepaald via de 'genormeerde residuele methode'.

Overgave
De kern van deze strategie is dat deskundigen de canon bij canonherziening einde tijdvak vaststellen. Dit betekent dat de verplichte aanbieding – indien mogelijk – zal vervallen. Uitwerking van deze strategie kan in drie varianten.
In de eerste variant zal de verplichte aanbieding, zoals opgenomen in de AB 1994 en AB 2000, komen te vervallen: de gemeente mag dan geen aanbieding meer doen. Er wordt direct gestart met de procedure met deskundigen.
In de tweede variant worden in de AB 1994 en AB 2000 geen wijziging aangebracht, zodat de gemeente wel een aanbieding moet doen. De gemeente zal dit ook doen, maar adviseert tevens aan de erfpachter om de aanbieding niet te accepteren. Dit leidt er ook toe dat de procedure met deskundigen gestart wordt.
De derde variant gaat er tevens vanuit dat de gemeente wel een aanbieding moet doen. De aanbieding zal echter tot stand komen via de procedure met deskundigen. In deze variant dient de gemeente het honorarium van de deskundigen geheel voor haar rekening te nemen.

Best of both worlds
Bij deze strategie sluit de gemeente zo veel mogelijk aan bij het "meetbaar" zijn (herkenbare elementen en controleerbare resultaten) en het theoretisch juist zijn. De uitwerking van deze strategie bevat het vergroten van de "herkenbaarheid" van gegevens, en ook de overgang naar een andere methode.

9.3 Toetsing strategieën

Van elke van de drie genoemde strategieën kan worden nagegaan in hoeverre deze bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente. Dit levert het volgende beeld:

	strategie		
doelstellingen	Struisvogel	Overgave	Best of both worlds
theoretisch juiste methode	ja	nee	nee, deels
"meetbare" methode	nee	ja	ja
lage perceptiekosten	ja	ja	ja

De strategie Struisvogel betekent dat er niets verandert aan de huidige situatie. De verschillen zullen blijven bestaan. Aangenomen kan worden dat de acceptatie voor de methode en het stelsel niet zal wijzigen.
De strategie Overgave betekent dat de gemeente haar methode niet zal gebruiken bij canonherziening einde tijdvak, dan wel dat er aan de erfpachter negatief over geadviseerd zal worden. Dit advies zal de acceptatie niet bevorderen. Bovendien geldt dat het (vrijwel) gelijktijdig waarderen door deskundigen en gemeente niet alleen voorkomt in de procedure canonherziening einde tijdvak, maar ook in andere procedures die rond het einde van het tijdvak kunnen spelen. In deze andere procedures zal wel de huidige methode in gebruik blijven, zodat grote verschillen op zullen blijven treden. Dit wordt nu juist niet als wenselijk beschouwd. De acceptatie onder deze strategie zal naar verwachting in enige mate toenemen.
De strategie Best of both worlds zal de grootste toename in acceptatie laten zien. Het verhogen van de herkenbaarheid van gegevens en het overgaan op een methode

die daarbij meer aansluit, zal de acceptatie doen toenemen. De methode is eveneens in diverse procedures (waaronder splitsen) die rond het einde van het tijdvak kunnen spelen, toepasbaar of eenvoudig toepasbaar te maken. Voor enkele procedures zal dit overigens lastiger zijn.
Geconcludeerd wordt dat de strategie Best of both worlds de beste is.

9.4 Korte uitwerking strategie Best of both worlds

De uitwerking van deze strategie bestaat uit twee onderdelen:
1. het vergroten van de "herkenbaarheid" van gegevens;
2. het gebruik van een andere methode.

Beide onderdelen zullen hier kort uitgewerkt worden.

9.4.1 Het vergroten van de "herkenbaarheid" van gegevens

De gemeente zal bij erfpachters en intermediairs de "herkenbaarheid" van gegevens moeten vergroten. De gemeente publiceert geen informatie over transacties (W), grondprijzen (GP) en grondquotes (gq) op reguliere basis. Erfpachters en intermediairs zijn daarom veelal niet bekend met deze begrippen; een reële invulling aan die begrippen geven mag van hen dan ook niet verwacht worden. Deskundigen zijn wel bekend met deze begrippen, maar Voorgesteld wordt om grondquotes te publiceren, gecategoriseerd naar stadsdeel en VON-prijs per m^2 (bandbreedte).
Voorgesteld wordt om grondquotes te publiceren, gecategoriseerd naar stadsdeel en VON-prijs per m^2 (bandbreedte). Deze grondquote houdt rekening met de relatie tussen de omvang van de woning en de VON-prijs (zo hebben relatief kleine woningen een relatief hoge VON-prijs en grondquota).
Met publicatie kan de informatieachterstand worden verkleind. Aangenomen mag worden dat de informatie ook gebruikt zal worden als referentiekader.

Daarnaast dient de gemeente gedurende het tijdvak informatie te verstrekken over de grondwaarde. Dit kan – tot op bepaalde hoogte - vergeleken worden met een beschikking in het kader van de Wet WOZ. Deze informatie kan verwerkt worden in de (ver)kooptransactie-prijzen, hetgeen tot een vermindering van de imperfectie van de markt leidt.
De gemeente Amsterdam gebruikt voor de actuele grondwaarde op enig moment gedurende de looptijd het begrip 'schaduwgrondwaarde'. Tot op heden is deze schaduwgrondwaarde noch echt bekend bij erfpachters, noch eenvoudig raadpleegbaar. Zowel de bekendheid als de raadpleegbaarheid dienen drastisch verhoogd/verbeterd te worden. Uit de tijd van de 'Bestuursopdracht 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud' stamt reeds het idee om de schaduwgrondwaarde periodiek aan erfpachters bekend te maken, zoals ook het resultaat van een taxatie in het kader van de Wet WOZ aan de belanghebbende wordt medegedeeld. Aan dit idee is – door omstandigheden – geen gevolg gegeven. Het is echter wel van belang dat erfpachters en intermediairs het begrip schaduwgrondwaarde leren kennen, kunnen raadplegen en daardoor kunnen gaan gebruiken.

Men zou kunnen stellen dat er sprake is van meerdere werelden en zonder communicatie en publicaties is er geen kans dat ze van elkaar weten, inzicht in verschillen krijgen en dat er één wereld ontstaat.

9.4.2 Het gebruik van een andere methode

Onderdeel van de strategie Best of both worlds is het hanteren van een andere methode. Bij de keuze voor een andere methode spelen de eerder genoemde criteria – theoretisch juiste methode, "meetbare" methode en lage perceptiekosten – een belangrijke rol. Door het gebruik van een andere methode dient het verschil in waarderingsresultaat tussen de deskundigen en de gemeente niet (geheel) te verdwijnen. Aangenomen wordt dat als het verschil verdwijnt, erfpachters deskundigen niet meer als onafhankelijk zullen beschouwen. In het verlengde hiervan past de opvatting dat het verlagen van de grondprijzen geen optie is, mede omdat dit het vertrouwen in de overheid niet zal doen toenemen.

Het volgende wordt voorgesteld:

$$GW = W_{woz} * gq_{res}$$

GW = grondwaarde
W_{woz} = waarde van het vastgoedobject volgens de WOZ-beschikking, aangepast aan de prijsontwikkeling van woningen
gq_{res} = grondquote gebaseerd op de 'genormeerde residuele methode' bij nieuwbouw, zoals toegepast door de gemeente Amsterdam

"meetbare" methode
De methode lijkt zeer op die van de deskundigen: hun methode wordt geaccepteerd. Het uitgangspunt is dat hun 'methode marktwaarde' (mede) geaccepteerd wordt door het gebruik van het element W. Bij de invulling van W is gekozen voor W_{woz}. Deze waarde zal gezien worden als een "onafhankelijke" waarde: de waarde wordt door een andere gemeentelijke dienst vastgesteld. Wellicht wordt dit nog een taak van Belastingdienst, zodat er zelfs sprake zal zijn van een ander niveau binnen de overheid als geheel. Het beschouwen van W_{woz} als een "onafhankelijke" waarde zal de acceptatie bevorderen.
Ook het aanpassen van W_{woz} aan de prijsontwikkeling van woningen zal als natuurlijk worden gezien. De huizenprijzen, en de daarbij behorende stijgingen en dalingen, zijn zeker de laatste jaren een veelbesproken onderwerp geweest.
Het toepassen van een grondquote wordt intuïtief als logisch ervaren. De toe te passen grondquote wordt gebaseerd op de 'genormeerde residuele methode' zoals die volgt uit nieuwbouw. Door het vergroten van de herkenbaarheid van de gegevens zal de hoogte van de grondquotes geen verbazing wekken.

theoretisch juist
Door het gebruik van W_{woz} is de methode niet meer geheel theoretisch juist. Theoretisch juist is immers de waarde van het vastgoedobject met nieuwe bebouwing met eenzelfde bestemming in hetzelfde marktsegment. Deze waarde is

veelal hoger dan W_{woz} waarbij sprake is van de bestaande bouw. Dit is de prijs die betaald wordt voor een methode met herkenbare elementen. Daar staat overigens tegenover dat geen depreciatie meer wordt toegepast: de prijs die betaald wordt voor het hanteren van een methode zonder herkenbare elementen.

lage perceptiekosten
De W_{woz} wordt reeds door de gemeente vastgesteld, nl. bij de uitvoering van de Wet WOZ. Dit gegeven is derhalve reeds beschikbaar, zodat de perceptiekosten laag zullen zijn. In enkele gevallen zal een aanpassing van de W_{woz} dienen plaats te vinden, waarvoor een extra inspanning is vereist (zie 'Nadelen'). Dit leidt tot een minimale verhoging van de totale perceptiekosten.
Hoewel de onroerende-zaakbelasting voor gebruikers afgeschaft lijkt te worden, zal de W_{woz} naar verwachting gewoon blijven bestaan. Deze waarde wordt immers niet alleen gebruikt voor de onroerende-zaakbelasting, maar ook bij de heffing van waterschapsheffingen en vermogensbelasting. Deze vormen van belasting staan niet ter discussie, noch de grondslag van de heffing (nl. de W_{woz}).

De voorgestelde methode wordt op een vergelijkbare wijze ook toegepast in Utrecht om de grondwaarde vast te stellen in het kader van afkoop en conversie naar eeuwigdurende erfpacht voor woningen (zie '4.2.2 Methode gebaseerd op de grondquote' voor een nadere beschrijving).

Uiteraard heeft de voorgestelde methode ook een aantal nadelen. Ten eerste is deze methode theoretisch niet geheel juist, terwijl dat wel zeer wenselijk is. Echter, het gebruik is wel te verdedigen: deskundigen en ook andere gemeenten hanteren deze methode.
Als tweede is de methode lastiger toe te passen om de waardestijging te bepalen in het geval van een wijziging in het erfpachtrecht. Immers deze methode zal niet alleen bij canonherziening einde tijdvak gebruikt dienen te worden, maar ook tijdens het beheer gedurende het tijdvak. Zo wordt bij een wijziging van de bestemming (toegestane gebruik) nagegaan of er sprake is van een waardestijging. Een voorbeelden hiervan zijn de omzetting van woonruimte naar kantoorruimte of de omzetting van een huurwoning in een koopwoning of vice versa. Dit gebeurt door de grondwaarde voor én na de wijziging met elkaar te vergelijken. In de voorgestelde methode is de W_{woz} na de wijziging nog niet bekend. Een oplossing hiervoor is in dergelijke gevallen te werken met een aantal vergelijkbare objecten. Bij de taxaties om W_{woz} te bepalen wordt immers ook met referenties naar vergelijkbare objecten gewerkt. En de voorschriften van ROZ/IPD geven aan dat de taxatie onderbouwd moet worden met transactiegegevens van drie vergelijkbare objecten (markthuran en yield of discontovoet). Overigens verdwijnt dit nadeel op het moment dat bij wijzigingen bij woningen de waardestijging niet meer gedurende het lopende tijdvak afgeroomd zal worden, maar pas aan het begin van een nieuw tijdvak.
Ten derde is er nog het feit dat bij de bepaling van W_{woz} rekening gehouden kan zijn met een andere bestemming. Dit komt doordat de relatie WOZ-object erfpachtrecht n:m is. Immers een WOZ-object dient één eigenaar (i.c. erfpachter) en één gebruiker te hebben. Een erfpachtrecht dat meerdere woningen bevat, bestaat dus uit meerdere WOZ-objecten. Indien één van de woningen bewoond wordt door de erfpachter, is de bestemming huurwoning. Niet uitgesloten kan worden dat dit WOZ-

object toegevoegd is aan een groep, die veronderstald wordt homogeen te zijn en koopwoningen te bevatten. Dit risico kan aanzienlijk beperkt worden, als in de meta-informatie van het WOZ-object is opgenomen van welke bestemming (impliciet of expliciet) is uitgegaan bij de waardering. Indien op basis van een onjuiste bestemming is gewaardeerd, dient aansluiting bij de juiste homogene groep te worden gezocht. Naar verwachting is het risico hierop overigens niet groot. Dit dient bij een verdere uitwerking echter nagegaan te worden.
Ten vierde wordt momenteel de W_{woz} slechts één maal in de vier jaar vastgesteld. Dit betekent dat voor de tussenliggende jaren deze waarde aangepast dient te worden, bijvoorbeeld met een aanpassingsfactor. Er zijn echter ook geluiden dat de frequentie van de waarderingen in het kader van de Wet WOZ verhoogd zal worden naar één keer per jaar en dat er jaarlijks een WOZ-beschikking afgegeven zal worden. In dat geval is geen tussentijdse aanpassing van W_{woz} nodig.

Geadviseerd wordt om deze methode nader te toetsen door een vergelijking te maken van de waarde van vastgoedobjecten volgens de Wet WOZ, volgens de deskundigen en volgens de gemeente Amsterdam en de resultaten ervan te analyseren. Tevens wordt geadviseerd als overgegaan wordt tot invoering, ook deze waarderingen te monitoren en daartoe vast te leggen in een geautomatiseerd systeem.

9.5 Conclusies

Op basis van het voorgaande kunnen twee van de onderzoeksvragen beantwoord worden.

12 dient de door de gemeente Amsterdam gehanteerde methode aangepast te worden?

Drie doelstellingen, nl. gebruik van een theoretisch juiste methode, gebruik van een "meetbare" methode en lage perceptiekosten, zijn afgeleid om te toetsen welke strategie de gemeente Amsterdam dient te volgen. Geconcludeerd wordt dat de strategie Best of both worlds de beste is. Deze strategie bevat het vergroten van de "herkenbaarheid" van gegevens en het overgaan naar een andere methode.

13 en op welke wijze dient de door de gemeente Amsterdam gehanteerde methode aangepast te worden?

Voorgesteld wordt over te gaan naar een methode gebaseerd op de WOZ-waarde van het vastgoedobject en de grondquote gebaseerd op de 'genormaliseerd residuele methode' bij nieuwbouw. De formule luidt als volgt: $GW = W_{woz} * gq_{res}$. Deze methode is weliswaar niet meer geheel theoretisch juist, omdat er uit gegaan wordt van de waarde van het vastgoedobject met bestaande bebouwing en niet van de waarde van een vastgoedobject met een nieuwe bebouwing met eenzelfde bestemming in hetzelfde marktsegment. Het is echter een "meetbare" methode nu deze uitgaat van de waarde van het gehele vastgoedobject met de bestaande bebouwing. Dit is een herkenbaar element. Gekozen is voor de WOZ-waarde, omdat deze gezien zal worden als een "onafhankelijke" waarde. Ook het toepassen van een

grondquote wordt intuïtief als logisch ervaren. De WOZ-waarde is reeds beschikbaar, zodat de perceptiekosten laag zullen zijn.

Aanbevelingen
Geadviseerd wordt om deze methode nader te toetsen door een vergelijking te maken van de waarde van vastgoedobjecten volgens de Wet WOZ, volgens de deskundigen en volgens de gemeente Amsterdam en de resultaten ervan te analyseren. Tevens wordt geadviseerd als overgegaan wordt tot invoering, ook deze waarderingen te monitoren en daartoe vast te leggen in een geautomatiseerd systeem.

10. Conclusies en aanbevelingen



Methoden waarderen bebouwde grond

Er worden drie typen methoden onderscheiden voor het waarderen van bebouwde grond:

1. methode gebaseerd op de (rest)waarde van de opstal;
2. methode gebaseerd op de grondquote;
3. methode gebaseerd op de residuele waarde.

Elk van deze typen wordt in de praktijk uitgewerkt tot verschillende methoden om de grondwaarde te bepalen.

Conclusie 1:
Van de methoden residuele-waardemethode door vergelijking en residuele-waardemethode door fictie is geconcludeerd dat deze theoretisch juist zijn.

Methode gemeente Amsterdam

De gemeente hanteert de 'genormeerde residuele methode'. In de toepassing wordt onderscheid gemaakt naar nieuwbouw en bestaande bouw én er wordt onderscheid gemaakt naar de bestemming van de woning. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt uitgegaan van de marktwaarde inclusief een recht van erfpacht met een tijdvak van 50 jaar. Dit betekent dat ook de grondprijs geldt voor een 50 jarig erfpachtrecht.

Conclusie 2
De 'genormeerde residuele methode' is gebaseerd op theoretisch juiste uitgangspunten, nl. die van de methode gebaseerd op de residuele waarde.

Conclusie 3
Aan de praktische invulling van de methode kleven echter een aantal bezwaren.

- Er kan gesteld worden dat met het normeren er gemiddeld wordt. Relatief kleine afwijkingen in één element van de methode kunnen uiteindelijk uitwerken in grote afwijkingen in de bepaalde grondwaarde.
- Het is onjuist om uit te gaan van een BTW-belaste levering bij het bepalen van de grondprijs. Dit leidt tot een grondprijs die op een te laag niveau wordt vastgesteld, nl. met 13%.
- In de analyse van transactieprijzen van koopwoningen wordt niet op een juiste wijze rekening gehouden met de verschillen in de duur van het resterende (afgekochte of canonbetalende) tijdvak. Zo wordt de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik onjuist bepaald.
- Er is een bezwaar dat samenhangt met het feit dat sprake is van 'normering': het hanteren van de vaste verhouding van 0,85 tussen marktwaarde van een vrije-sectorkoopwoning en een vrije-sectorhuurwoning gedurende een langere periode, zonder controle is niet juist.

- Op termijn zal er mogelijk een probleem ontstaan bij het bepalen van de oppervlakte, aangezien niet altijd de oppervlakte van het recht is vastgelegd in de akte.
- Er kan onvoldoende grond gevonden worden voor het hanteren van de depreciatie bij bestaande bouw i.v.m. het feit dat het bestaande overeenkomsten betreft. Het hanteren van depreciatie op grond van maatschappelijke acceptatie heeft niets met de waarde te maken en zou dan ook niet als zodanig gepresenteerd moeten worden aan de erfpachter.

Aanbeveling 1
Geadviseerd wordt om de verhouding tussen de marktwaarde van een vrije-sectorkoopwoning en een vrije-sectorhuurwoning te monitoren.

Aanbeveling 2
Bij voortzetting van het gebruik van de 'genormeerde residuele methode' wordt aangeraden om duidelijk aan de erfpachter aan te geven dat de depreciatie gegeven wordt op grond van maatschappelijke acceptatie.

Methode deskundigen

De deskundigen hanteren de 'methode marktwaarde'. De methode waardeert verschillend voor duurzame belegging en voor eigen gebruik.

Conclusie 4
De 'methode marktwaarde' zoals gehanteerd door de deskundigen, is theoretisch niet juist.

- Er wordt uitgegaan van onjuiste veronderstellingen t.a.v. de grondquote. De veronderstelling dat de grondquote in de loop der tijd vrijwel ongewijzigd blijft is, is niet juist: deze neemt toe.
- De grondquote wordt gebaseerd op bekende schattingen van historische grondquotes en actuele grondquotes. Dit laatste is tegenstrijdig met de eerdere veronderstelling dat de grondquote in de loop der tijd ongewijzigd blijft. Nu deskundigen zich baseren op bekende schattingen, kan 'smoothing' optreden: de neiging van taxateurs om zich sterk te laten leiden door eerdere waarderingen. Er zijn geen historische grondquotes bekend, zodat een systematische fout kan optreden.
- Daarbij komt dat bij de analyse van vergelijkbare objecten (rekentechnisch) onvoldoende rekening gehouden wordt met de verschillen in de duur van het resterende (afgekochte of canonbetalende) tijdvak. Zo wordt de kapitalisatiefactor en de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik onjuist bepaald. Ook gaan deskundigen uit van een "normale" markt; correcties naar een dergelijke marktsituatie gebeuren met "intuitief inzicht". Dit is niet (altijd) toetsbaar aan de markt.
- Voor het hanteren van de depreciatiefactor kan onvoldoende grond gevonden worden. Het feit dat de opstal in gebruik is, is geen reden voor toepassing.

Analyse verschillen waarderingsresultaat

Conclusie 5
Analyse van een beperkte steekproef – hierdoor is het niet mogelijk om harde conclusies te trekken – wijst er op dat de verschillen in grondwaarde in de loop der tijd niet constant zijn, maar variëren.

Conclusie 6
De deskundigen passen in veel gevallen de 'methode marktwaarde' niet toe zoals beschreven. In een aantal gevallen werd niet de indeling naar 'duurzame belegging' en 'eigen gebruik' gevolgd. Daarnaast werd in een aantal gevallen van 'eigen gebruik' de depreciatie niet toegepast.

Conclusie 7
Door de gemeente is deze wel conform de beschrijving toegepast waar het rechten met enkel een woonbestemming betreft; bij drie rechten is dit niet het geval. Wel dient opgemerkt te worden dat voor 15 erfpachtrechten de oppervlakte is bepaald door deze te schatten, aangezien de bepaling van de delen en de grondwaarde speciaal voor onderzoeksdoeleinden is gebeurd.

Conclusie 8
Deskundigen en de gemeente Amsterdam hanteren eenzelfde waarde voor de depreciatie, als deze wordt toegepast, nl. 0,6. Het verschil, absoluut en relatief, is derhalve 0.

Conclusie 9
Deskundigen bepalen de marktwaarde van het vastgoedobject lager dan de gemeente Amsterdam. Dit leidt tot absolute verschillen van € 1 ton en € 6,5 ton en relatieve verschillen van 40% tot 50%. Dit zou tevens de afwaardering van nieuwbouw naar bestaande bouw zijn: dit lijkt erg veel.

Conclusie 10
De absolute verschillen in de grondquote liggen in de onderzochte dossiers gemiddeld tussen de 1% en 9%. Deskundigen bepalen deze in een aantal gevallen lager en in een aantal gevallen hoger dan de gemeente Amsterdam. De grondquote van deskundigen is veel statischer dan die van de gemeente.

Conclusie 11
Voor het verschil in de marktwaarde van het vastgoedobject zijn een tweetal oorzaken aan te wijzen. Ten eerste hanteren deskundigen en de gemeente Amsterdam een verschillend uitgangspunt bij het bepalen van de marktwaarde: met de bestaande bebouwing of met vergelijkbare nieuwbouw. Ten tweede verdisconteren de deskundigen en de gemeente de marktomstandigheden (situatie op de vastgoedmarkt) niet altijd op een gelijke wijze in de waarde. Zo hebben de deskundigen de hausse van de laatste jaren niet één op één in de waarde verwerkt, terwijl de gemeente dit wel heeft gedaan. Overigens leidt de kleine omvang van de steekproef tot een derde mogelijke oorzaak, nl. dat zich een systematische fout voordoet.

Conclusie 12
Het verschil in grondquote volgt uit het verschil in methoden die deskundigen en de gemeente hanteren. De deskundigen stelt de grondquote vast door vergelijking, waardoor weinig variatie optreedt. Bij de bepaling door de gemeente verloopt via de "genormeerde residuele methode", waardoor meer variatie optreedt.

Aanbeveling 3
De verschillen in de marktwaarde en grondquote zijn dermate groot, dat geadviseerd wordt aan de hand van enkele erfpachtrechten de bepaling te bespreken tussen gemeente en deskundigen om meer inzicht te krijgen in de praktische uitwerking van de "methode marktwaarde".

Aanbeveling 4
Gezien de probleemstelling wordt geadviseerd om de waardering bij canonherziening einde tijdvak te blijven monitoren. Om dit efficienter te kunnen doen, wordt geadviseerd om de gegevens van de waardering door deskundigen en gemeente vast te leggen in een geautomatiseerd systeem.

Strategiekeuze en overgang naar een andere methode door de gemeente

Conclusie 13
De gemeente hanteert bij de uitvoering een drietal doelstellingen: gebruik van een theoretisch juiste methode, gebruik van een "meetbare" methode en lage perceptiekosten. Getoetst aan deze doelstellingen is geconcludeerd dat de gemeente Amsterdam het beste de strategie Best of both worlds kan volgen. Deze strategie betekent het vergroten van de "herkenbaarheid" van gegevens en het overgaan naar een andere methode.

Aanbeveling 5
De gemeente kan bij erfpachters en intermediairs de "herkenbaarheid" van gegevens vergroten door grondquotes te publiceren, gecategoriseerd naar stadsdeel en VON-prijs per m^2 (bandbreedte). Aangenomen mag worden dat de informatie ook gebruikt zal worden als referentiekader door deskundigen.

Aanbeveling 6
De gemeente dient gedurende het tijdvak informatie te verstrekken over de grondwaarde. Hiervoor kan de 'schaduwgrondwaarde' gebruikt worden.

Aanbeveling 7
Voorgesteld wordt over te gaan naar een methode waarbij geldt:

grondwaarde = WOZ-waarde van het vastgoedobject * grondquote gebaseerd op de "genormaliseerd residuele methode" bij nieuwbouw.

Deze methode is weliswaar niet meer geheel theoretisch juist, omdat er uit gegaan wordt van de waarde van het vastgoedobject met bestaande bebouwing en niet van de waarde van een vastgoedobject met een nieuwe bebouwing met eenzelfde bestemming in hetzelfde marktsegment. Het is echter een "meetbare" methode nu deze, evenals de 'methode marktwaarde' uitgaat van de waarde van het gehele vastgoedobject met de bestaande bebouwing. Dit is een herkenbaar element. Bij de invulling van de marktwaarde gekozen is voor WOZ-waarde: deze waarde zal gezien worden als een "onafhankelijke" waarde. Ook het toepassen van een grondquote wordt intuïtief als logisch ervaren. De WOZ-waarde is reeds beschikbaar, zodat de perceptiekosten laag zullen zijn.

Aanbeveling 8
Geadviseerd wordt om deze methode nader te toetsen door een vergelijking te maken van de waarde van vastgoedobjecten volgens de Wet WOZ, volgens de deskundigen en volgens de gemeente Amsterdam en de resultaten ervan te analyseren.

Aanbeveling 9
Tevens wordt geadviseerd als overgegaan wordt tot invoering, ook deze waarderingen te monitoren en daartoe vast te leggen in een geautomatiseerd systeem.

Literatuurlijst

Ankum, L.A., D.B. Needham, B. Kruijt, L.B. Uittenbogaard, *Waardebepaling erfpachtrecht*, Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, Amsterdam, 1992

Brealey, R.A., S.C. Myers, A.J. Marcus, *Fundamentals of Corporate Finance, International edition 2001*, McGraw-Hill, New York, 2001

Breedveld, H.J.M.Th., J.R. Sanders, *Vermogensrecht in relatie tot vastgoed* (Syllabus Inleiding Privaatrecht MRE), Amsterdam, 2002

Bouwmans, H, Ph. Brouwer, *'Burgers moeten overheid kunnen snappen', interview met Margreeth de Boer*, in: Binnenlands Bestuur, 9 april 2004

BurgerlijkWetboek, Kluwer, Deventer, 2002

Centraal Bureau voor de Statistiek, *Prijsindexcijfers van nieuwbouwwoningen*, op: www.cbs.nl, Voorburg/Heerlen, 9 februari 2004

Eichholtz, P.M.A., K. Koedijk, M. Schweitzer, *Testing international real estate investment strategies*, LIFE – Universiteit Maastricht, Maastricht, januari 1997

Esser, W.J.M., *Waarderingspercepties rond erfpacht* (MRE-masterproef), Amsterdam, 2003

Flierman, M.J., S. Daams, J.M. Lokerse, C. Schaklaerman, J. Spek, A.G. Zwemmer, *Het vastgoedbeleggingsbeleid van de Nederlandse particuliere beleggers 2004*, Troostwijk Makelaars O.G., Amsterdam, 2004

Francke, M.K., E. Wilders, *Erfpacht – Een onderzoek naar de invloed van erfpacht op verkoopcijfers in het kader van de Wet WOZ*, Gemeentebelastingen Amsterdam, december 1996

Gemeente Amsterdam, *Bestuursopdracht '100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud'*, Amsterdam, februari 1998

Gemeente Amsterdam, *Bouwkosten Amsterdam Nieuwbouwwoningen 2003*, Amsterdam, 2003

Gemeente Amsterdam, *Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid 2003*, Amsterdam, 4 december 2002

Gemeente Amsterdam, *Verordening op de Stadsdelen*, Amsterdam, 18 juni 2003

Gemeente Rotterdam, *Memorandum Wijziging Grondbeleid Gemeente Rotterdam*, Rotterdam, 2002

Gemeente Utrecht, *Rapport werkgroep erfpacht*, Utrecht, 21 juni 2002

Gerson, J.H., e.a., *Een eeuw erfpacht in Amsterdam*, Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam, Amsterdam, 1996

Gijp, B. van der, *De bepaling van de canon bij herziening van het erfpachtrecht* (doctoraal scriptie), Amsterdam, juli 1995

Hamers, R.J.A., *Erfpacht bij de dienst Domeinen* (scriptie MRE), Amsterdam, augustus 1999.

Have, G.G.M. ten, *Taxatieleer vastgoed 1*, Wolters-Noordhoff, Groningen/Houten, 2002

Huele, A., A. Hordijk, F. Seyffert, F. Dijkstra, *Property benchmarking; The experience of establishing the Dutch property index*, Stichting Fundatie Bachiene, Amsterdam, 1997

Jager, P.G., *Geen waardering voor erfpacht*, in: Masterclass MRE nr. 2, Amsterdam, 2003

Jesterhoudt, J.W., *Erfpacht in Amsterdam*, Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam, Amsterdam, 1994

Kruijt, B., B. Needham, T. Spit, *Economische grondslagen van grondbeleid*, Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, Amsterdam, 1992

Laan, M. van der, *De geluksca!culatie van de Homo Economicus*, in: Delta (TU Delft), 13 februari 1997

Nat, M. van der, A.J. Roos, S.Y. van Dijk, *Besluursopdracht 100 jaar erfpacht Gemeente Amsterdam - Nota Renteaspecten erfpacht canon*, ABN AMRO Treasury Management Consultants, Amsterdam, 20 april 1998

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, *Grondprijzen voor woningbouw 2003*, Amsterdam, 2003

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, *Handleiding Grondprijsbepaling 2003*, Amsterdam, 29 januari 2003 (niet openbaar)

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, *Jaarrekening 2003*, Amsterdam, februari 2004

Ridder, W. van de, *Consistentie en uniformiteit in de taxaties voor de ROZ/IPD Vastgoedindex*, in: Masterclass MRE nr. 4, Amsterdam, 2004

Rust, W.N.J., F. Seyffert, A.C. den Heijer, J.P. Soeter, *Vastgoed financieel*, Management Studiecentrum, Vlaardingen, 1997

Rust, W.N.J., *Onderzoek erfpachtsysteem Amsterdam*, Fakton, Rotterdam, 1994

Rust, W.N.J., *Eenvoudige methodiek berekent waarde panden bij erfpacht* in: Vastgoedmarkt, juni 2001

Uittenbogaard, L.B. en G.A. Vos, *Waardebepaling vastgoed, enkele actuele ontwikkelingen (SBV-reeks, 9)*, Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, Amsterdam, 1996

Van Luyken Communicatie Adviseurs, *Resultaten imago-onderzoek Bureau Erfpacht*, Haarlem, 25 juni 2002

Veen, I. van en W. van Asselt, *Beheren of pot verteren?* in: PropertyNL, april 2001

www.atlas.amsterdam.nl

www.rotterdam.nl, onderdeel: *Van erfpacht naar eigendom*, juli 2004

Zitter, A. de, *Waar blijft het vertrouwen tussen overheid en burger?*, op: www.jobat.be, 17 oktober 2003

Lijst van geïnterviewde personen

5.1.2e	Kuijs Reinder Kakes (Zaandam)
5.1.2e	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
5.1.2e 5.1.2e	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bijlage 1: Vragenlijst deskundigen

1. Welke waarde wordt vastgesteld?
   Kunt u de waarde die wordt vastgesteld omschrijven
   a. enerzijds aan de hand van begrippen als "onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat", op basis van von of kk, etc.
   b. anderzijds aan de hand van begrippen als "grondwaarde", "waarde van de grond ten tijde van de taxatie" of "erfpachtrecht".

2. Welke methodiek wordt gehanteerd?

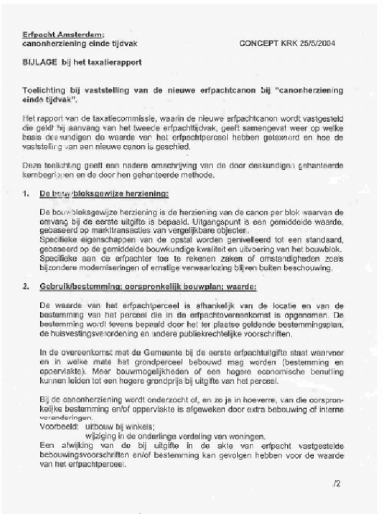
3. Welke redenen liggen ten grondslag aan de keuze voor de betreffende waarderingsmethodiek?
   Wordt de keuze voor de methodiek beïnvloed door het eigen belang, door de publieke opinie, door de Algemene Bepalingen of anderszins? En zo ja, in welke mate?

4. Hoe werkt de methodiek?

5. Op welke wijze wordt de grootte van de elementen die tezamen de waarde bepalen (ic. W, d, gq), vastgesteld en gecontroleerd?

6. Welke invloed hebben de verschillende Algemene Bepalingen, de algemene economische situatie en de situatie op de vastgoedmarkt op het resultaat van de waardering? (invloed of doorwerking: 0-100%)

Bijlage 2: Toelichting bij rapport van deskundigen ter bepaling van de canon voor het nieuwe tijdvak



Erfpacht Amsterdam:
canonherziening einde tijdvak CONCEPT KRK 25/5/2004

BIJLAGE bij het taxatierapport

Toelichting bij vaststelling van de nieuwe erfpachtcanon bij "canonherziening einde tijdvak".

Het rapport van de taxatiecommissie, waarin de nieuwe erfpachtcanon wordt vastgesteld die geldt bij aanvang van het tweede erfpachttijdvak, geeft samengevat weer op welke basis deskundigen de waarde van het erfpachtperceel hebben getaxeerd en hoe de vaststelling van een nieuwe canon is geschied.

Deze toelichting geeft een nadere omschrijving van de door deskundigen gehanteerde kernbegrippen en de door hen gehanteerde methode.

1. De blokgewijze herziening:

De bouwblokgewijze herziening is de herziening van de canon per blok waarvan de omvang bij de eerste uitgifte is bepaald. Uitgangspunt is een gemiddelde waarde, gebaseerd op marktransacties van vergelijkbare objecten.
Specifieke eigenschappen van de opstal worden genivelleerd tot een standaard, gebaseerd op de gemiddelde bouwkundige kwaliteit en uitvoering van het bouwblok. Specifieke aan de erfpachter toe te rekenen zaken of omstandigheden zoals bijzondere moderniseringen of ernstige verwaarlozing blijven buiten beschouwing.

2. Gebruiksbestemming: oorspronkelijk bouwplan; waarde:

De waarde van het erfpachtperceel is afhankelijk van de locatie en van de bestemming van het perceel die in de erfpachtovereenkomst is opgenomen. De bestemming wordt tevens bepaald door het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de huisvestingsverordening en andere publiekrechtelijke voorschriften.

In de overeenkomst met de Gemeente bij de eerste erfpachtuitgifte staat waarvoor en in welke mate het grondperceel bebouwd mag worden (bestemming en opstalrecht). Meer bouwmogelijkheden of een hogere economische benutting kunnen leiden tot een hogere grondprijs bij uitgifte van het perceel.

Bij de canonherziening wordt onderzocht of, en zo ja in hoeverre, van die oorspronkelijke bestemming en/of oppervlakte is afgeweken door extra bebouwing of interne veranderingen.
Voorbeeld: winkelbouw bij winkels;
wijziging in de onderlinge verdeling van woningen.
Een afwijking van de bij uitgifte in de akte van erfpacht vastgestelde bebouwingsvoorschriften en/of bestemming kan gevolgen hebben voor de waarde van het erfpachtperceel.

/2

3. **Onroerende zaken bestemd voor verhuur:**

De waarde van huurobjecten wordt bepaald op basis van duurzame belegging.
Hiervoor wordt per gelijke groep van beleggingspercelen binnen een bouwblok, aan de hand van de door de erfpachter opgegeven of door de commissie bepaalde kale huren van vergelijkbare objecten, een gemiddelde bepaald. Deze huurwaarde wordt getoetst en zonodig bijgesteld aan de hand van huurprijsvoorschriften en transactieprijzen van vergelijkbare objecten, waar het de vrije sector of voor winkel- en andere bedrijfsruimten betreft. Transactieprijzen worden eerst geanalyseerd en waar nodig gecorrigeerd.
Aldus wordt een normhuur vastgesteld als basis voor de rendementsberekening; deze normhuur wordt in het rapport genoemd.

Deskundigen stellen; voorts een marktconform rendement vast en berekenen vervolgens via kapitalisatie de waarde van grond en opstal, welke eveneens in het rapport vermeld wordt.

Vervolgens stellen deskundigen de grondwaarde vast door deze te herleiden van de waarde van grond en opstal, aan de hand van een percentage, het grondaandeelpercentage, dat aangeeft welk deel van die waarde aan de grond is toe te rekenen.
Dit grondaandeelpercentage varieert in het algemeen tussen 15 en 40%. Het vormt een afweging tussen bekende cijfers bij nieuwe uitgifte, normen voor sociale bouw, berekening van verkoopwaarde minus herbouwkosten en voorts kan medebepalend zijn de ligging in het blok, de verhouding tussen het bouwvolume en de oppervlakte van het grondperceel.
Tenslotte speelt de intuitieve beoordeling van de deskundigen mede een rol bij vaststelling van het grondaandeelpercentage.

4. **Koopwoningen:**

In het geval van koopwoningen wordt de verkoopwaarde van het perceel beoordeeld. Ook hier geldt dat geen individuele beoordeling plaatsvindt maar een beoordeling gebaseerd op de voor het betreffende bouwblok genormeerde omstandigheden.

Om tot vaststelling van de waarde te komen wordt rekening gehouden met het feit dat het om een voortdurend recht gaat en de erfpachter de woning bij canonherziening niet ontruimt. De waarde wordt daarom gesteld op 60% van de vrije verkoopwaarde van grond en opstal; deze waarde wordt in het rapport genoemd.

Van die aldus vastgestelde waarde wordt conform de hierboven beschreven methode het grondaandeel afgesplitst en in het rapport genoemd.

5. **Canonpercentage; herziening canon:**

Is aldus het grondaandeel vastgesteld dan wordt aan de hand daarvan de herziene canon bepaald. Dat gebeurt door van de grondwaarde een percentage, het canonpercentage, te nemen.

/3

0039

De canonpercentages zijn vervolgens gebaseerd op een advies van de Amsterdamse School of Real Estate, verbonden aan de Universiteit van Amsterdam.

Dit advies is gebaseerd op algemeen geaccepteerde methoden van financiële rekenkunde. De belangrijkste uitgangspunten zijn de rente op staatsleningen, de inflatie zoals gerapporteerd door het CBS en de inflatieverwachting van het CPB.

Het advies is opgesteld in opdracht van de werkgroep Erfpacht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM.

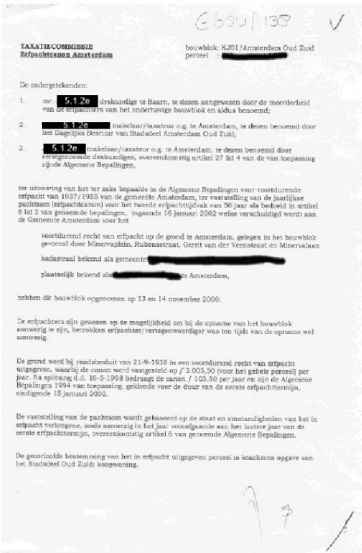
Het rapport met daarin de methodiek is te bekijken op www.vastgoedkennis.nl

<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>

Bijlage 3: Vragenlijst Gemeente Amsterdam

1. Op welke wijze worden de stichtingskosten bepaald?
2. Hoe wordt de relatie tussen de VON-prijs en de bijbehorende stichtingskosten gelegd?

Bijlage 4: Voorbeeld van een 'oud' rapport van deskundigen



G 690/139

TAXATIECOMMISSIE
Erfpachtzaken Amsterdam

bouwblok: KJ01/Amsterdam Oud Zuid
perceel [redacted]

De ondergetekenden:

1. mr. S.1.2e. deskundige te Baarn, te dezen aangewezen door de meerderheid van de erfpachters van het onderhavige bouwblok en aldus benoemd;
2. S.1.2e. makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid;
3. S.1.2e. makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door vorengenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 27 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen,

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1937/1955 van de gemeente Amsterdam, ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) voor het tweede erfpachttijdvak van 50 jaar als bedoeld in artikel 6 lid 2 van genoemde bepalingen, ingaande 16 januari 2002 welke verschuldigd wordt aan de Gemeente Amsterdam voor het

voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok gevormd door Minervaplein, Rubenstraat, Gerrit van der Veenstraat en Minervalaan

kadastraal bekend als gemeente [redacted]

plaatselijk bekend als [redacted] Amsterdam,

hebben dit bouwblok opgenomen op 13 en 14 november 2000.

De erfpachters zijn gewezen op de mogelijkheid om bij de opname van het bouwblok aanwezig te zijn, betrokken erfpachter/vertegenwoordiger was ten tijde van de opname wel aanwezig.

De grond werd bij raadsbesluit van 21-9-1938 in een voordurend recht van erfpacht uitgegeven, waarbij de canon werd vastgesteld op *f* 2.005,50 (voor het gehele perceel) per jaar. Na splitsing d.d. 16-5-1998 bedraagt de canon *f* 103,50 per jaar en zijn de Algemene Bepalingen 1994 van toepassing, geldende voor de duur van de eerste erfpachttermijn, eindigende 15 januari 2002.

De vaststelling van de pachtsom wordt gebaseerd op de staat en omstandigheden van het in erfpacht verlengene, zoals aanwezig in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van de eerste erfpachttermijn, overeenkomstig artikel 6 van genoemde Algemene Bepalingen.

De geoorloofde bestemming van het in erfpacht uitgegeven perceel is krachtens opgave van het Stadsdeel Oud Zuid: koopwoning.

blad 2
bouwblok: EJ31/Amsterdam Oud Zuid
perceel [redacted]

De waarde die op de waarderingsdatum aan het erfpachtperceel dient te worden toegekend, wordt bepaald door:

- de gebruiksmogelijkheden die de erfpachtovereenkomst toestaat;
- de ligging, grootte en genoemde bestemming van het erfpachtperceel;
- de mate waarin het perceel is bebouwd, zijnde in afmetingen het oorspronkelijk bouwplan ongewijzigd;
- de gemiddelde kwaliteit van de opstallen aanwezig op de erfpachtpercelen in het bouwblok waarvan de pachtsom op dezelfde datum moet worden herzien en die een overeenkomstige bestemming hebben;
- het in het jaar van de vaststelling bestaande prijspeil van onroerend goed;
- de intuïtieve inzichten van de deskundigen;

Gelet op deze en alle overige relevante omstandigheden taxeren ondergetekenden de grondwaarde van het onderhavige perceel, als het gemiddelde hunner waarderingen op ..... ƒ 115.300,--

(ÉÉNHONDERDVIJFTIENDUIZENDDRIEHONDERD GULDEN)

Voorts rekening houdende met:

- de op de waarderingsdatum op de kapitaalmarkt geldende rente;
- de specifieke functie, eigenschappen en rendement van de op lange termijn in grond belegd kapitaal;
- onder handhaving van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1964,

bepalen ondergetekenden de aanvangscanon voor de nieuwe erfpachttermijn op 4 % van de getaxeerde grondwaarde en zijn dus van oordeel dat de jaarlijkse pachtsom voor het onderhavige erfpachtperceel per 16 januari 2002 zal dienen te bedragen ..... ƒ 4.612,--

(VIERDUIZENDZESHONDERDTWAALF GULDEN)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 7 december 2000.

5.1.2e

Bijlage 5: Voorbeeld 'nieuw' rapport deskundigen

B 750/003

TAXATIECOMMISSIE
Erfpachtzaken Amsterdam

bouwblok: BE 29 / De Baarsjes
perceel [redacted]

De ondergetekenden:

1. 5.1.2e makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen aangewezen door en namens ruim van de erfpachters van het onderhavige bouwblok en aldus benoemd;

2. 5.1.2e makelaar/taxateur o.g. te Zaandam, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad;

3. 5.1.2e makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 25 lid 2 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen,

ter uitvoering van het terzake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1915 van de gemeente Amsterdam, ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) die ingaande 16 augustus 2003 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam voor het

voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok gevormd door de Admiralengracht, de Daviesstraat, de Mirrou Polostraat en de Cabotstraat;

kadastraal bekend als gemeente [redacted] groot 136 m²;

plaatselijk bekend als [redacted] Amsterdam,

Het erfpachtrecht

De grond werd bij de stichting van de opstal per 16/08/1928 in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915.

De aanvangscanon werd vastgesteld op ƒ 278,– per jaar, geldende voor de duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 15 augustus 2003.

De herziening van de pachtsom (canon) per 16 augustus 2003, volgens artikel 6 van de Algemene Bepalingen, is gebaseerd op de staat en omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak dus het jaar 15 augustus 2001 / 15 augustus 2002.

/2

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van de Gemeente: [redacted] is door ondergetekende [redacted] Kuijs Reinder Kakes te Zaandam, middels brief van 28 januari 2002 in kennis gesteld van de benoeming van de deskundigen, waarbij hem tevens informatie is gevraagd over de exploitatie van het perceel.

Voorts is daarbij aan erfpachter medegedeeld dat de plaatselijke opname van het bouwblok zou plaatsvinden op 5 februari 2002 en, zo enig tijdstip hem op die dag niet paste doch hij wel persoonlijk bij de opname aanwezig wilde zijn, hiervan kennis te geven ter regeling van een ander tijdstip van opname.

Van de erfpachter is informatie over de exploitatie van het perceel verkregen; erfpachter was niet bij de opname aanwezig.

De waarde van het erfpachtperceel:

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 5 februari 2002.

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens opgave van het stadsdeel: 3 huurwoningen.

De vaststelling van de pachtsom wordt gebaseerd op de waarde van het erfpachtperceel in de periode als voormeld, welke waarde wordt bepaald uit vergelijking met transacties van percelen op erfpachtgrond, de kwalitatieve beoordeling van het bouwblok en de al of niet gewijzigde omstandigheden in bestemming en gebruik van het onderhavige perceel t.o.v. de situatie bij eerste uitgifte of tussentijdse herziening van het recht.

Deskundigen constateren daarvoor:

- dat het perceel op goede stand is gelegen en de opstal in hoofdzaken niet afwijkt van het oorspronkelijk bouwplan ten tijde van de uitgifte en dat de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok redelijk tot goed is;
- dat het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel en zij beoordelen het perceel als een object voor duurzame belegging en stellen de normhuurwaarde voor deze herziening, zijnde de gemiddelde huurwaarde voor het gehele blok, waarbij elementen als verwaarlozing of bijzondere verfraaiing buiten beschouwing blijven, op € 9.900,-- per jaar;
- dat in vergelijking met transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond de waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstallen in het kader van de bouwbloksgewijze canonherziening vastgesteld is op € 125.000,--;

/3

- voorts bepalen ondergetekenden dat voor dit type percelen de waarde van het erfpachtperceel als deel van de gehele onroerende zaak varieert van 20 % tot 25 % en dat dit in het onderhavige geval naar hun intuitief inzicht circa 23 % van de gehele onroerende zaak bedraagt of ..... € 29.000,--

(negen en twintig duizend euro)

De pachtsom/erfpachtcanon

Voor het bepalen van de jaarlijkse pachtsom nemen deskundigen in aanmerking:

- dat, behoudens de herziene pachtsom, tevens conversie van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt naar de Algemene Bepalingen voor voormalige erfpacht 1994 dan wel 2000 en hiervan in het bijzonder dat de canon dus geïndexeerd wordt;
- dat zij zich te dezer zake conformeren aan het advies van de Makelaarsvereniging Amsterdam voor dit tijdvak voor de categorie woningen en gemengde bebouwing, van 3,9 %.

Het canonpercentage werd door deskundigen aldus vastgesteld op 3,9 %, zodat de jaarlijkse pachtsom voor het onderhavige erfpachtperceel met ingang van 16 augustus 2003 bedraagt 3,9 % van € 29.000,-- is ..... € 1.131,--

(een duizend een honderd een en dertig euro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 28 maart 2002.

[redacted] 5.1.2e