E1803/16

TAXATIERAPPORT

Canonherziening Einde Tijdvak

CORELLISTRAAT 12-14 (garage)

te Amsterdam

E 1803/16

ESSENTIALIA

Bouwblok	:	KL 04
Dossiernummer	:	E 1803/16
Adres	:	Corellistraat 12-14 (garage) te Amsterdam
Ligging/wijk	:	Componistenbuurt in Amsterdam Oud Zuid
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Amsterdam, sectie Z nummer 1894, groot 58 centiare
Opdrachtgevers	:	[redacted] B.V. en Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (erfverpachter)

Eerste tijdvak	:	1 januari 1938 – 31 december 2012
Algemene Bepalingen	:	Voortdurende erfpacht 1937
Tweede tijdvak	:	1 januari 2013 - 31 december 2062
Algemene Bepalingen	:	Voortdurende erfpacht 2000
Getaxeerde grondwaarde	:	€ 22.500,=

Canon index	:	€ 738,86
Canon 10 jaar vast	:	€ 802,24
Canon 25 jaar vast	:	€ 853,74
Afkoopsom 50 jaar	:	€ 22.500,=

Taxatiedatum	:	4 juli 2011

BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen, hierna te noemen: deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 27 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 tot stand gekomen en bestaat uit:

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

2. De heer J.L. Broeren, erfpachtdeskundige en als makelaar/taxateur o.g. in 1983 beëdigd door de Rechtbank te Amsterdam, tevens kantoorhoudende te Amsterdam; benoemd en aangewezen door de erfpachter.

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

Deskundigen zijn drie maanden voor taxatiedatum niet betrokken geweest c.q. worden drie maanden na taxatiedatum niet betrokken bij de onroerende zaak, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een '*conflict of interest*'. Anders dan het in rekening te brengen taxatiehonorarium vloeien uit deze taxatieopdracht geen financiële voordelen voor deskundigen.

BOUWBLOK- EN PERCEELOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

het voortdurend recht van erfpacht op de grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, in het bouwblok gevormd door de Beethovenstraat, de Apollolaan, de Bachstraat en de Corellistraat, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal van:

de garage, plaatselijk bekend als Corellistraat 12-14 (garage) te Amsterdam,

hierna te noemen: het object.

Volgens het Kadaster behoort het object toe aan [illegible].

GEBRUIKSSITUATIE

Het object was ten tijde van de opname en inspectie in gebruik bij de erfpachter als garage bestemd voor eigen gebruik. Dit is in overeenstemming met de gegevens van het ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, het Kadaster en het bestemmingsplan.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen

Voor zover waarneembaar voor de deskundigen en/of na beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de opdrachtgevers, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Uitgangspunt is dat deze de waarde niet beïnvloeden. Naar eventueel aanwezige overige zakelijke rechten is geen verder titelonderzoek gedaan.

Behoudens het zakelijk gebruiksrecht van erfpacht zijn er geen beperkingen of aangetekende rechten bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie.

HET ERFPACHTRECHT

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

- Het bouwblok waar het object deel vanuit maakt werd op 1 januari 1938 in erfpacht uitgegeven op basis van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 (Algemene Bepalingen 1937).

- Bij voornoemde akte werd de canon vastgesteld op € 29,04 per jaar, te voldoen in halfjaarlijkse termijnen.

- De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37 (Algemene Bepalingen 2000)..

Voor het recht Corellistraat 12-14 (garage) **geldt:**

Ingangsdatum	:	1 januari 1938
Expiratiedatum	:	31 december 2012
Eerste tijdvak	:	1 januari 1938 - 31 december 2012 met van toepassing de AB 1937
Tweede tijdvak	:	1 januari 2013 - 31 december 2062 met van toepassing de AB 2000
Bestemming	:	garage

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Ter uitvoering van het ter zake bepaalde in artikel 6 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1937 van de gemeente Amsterdam wordt door de deskundigen de jaarlijkse pachtsom vastgesteld (=erfpachtcanon) die door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam voor het nieuwe tijdvak, ingaande op 1 januari 2013.

KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

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

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

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

Ten behoeve van de taxatie, wordt door deskundigen in de regel een bezichtiging of verkennende visuele inspectie uitgevoerd. Deze bezichtigingen worden uitgevoerd op een wijze die de deskundigen geschikt en correct achten voor de specifieke omstandigheden van het specifieke geval. De deskundigen hebben geen structureel bouwkundig onderzoek uitgevoerd, noch hebben deskundigen die gedeelten onderzocht die afgedekt, onzichtbaar of niet toegankelijk waren.

OBJECTVERGELIJKING

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

Perceel		Koopsom	Datum
1.	Corellistraat 12 F	€ 127.500,--	03-08-2010
2.	Bij Corellistraat 12	€ 117.500,--	2010

Een uitvoeriger beschrijving van deze referenties is als bijlage opgenomen.

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op € 22.500,=. Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is als bijlage opgenomen.

BEREKENING CANON

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

1.	Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 200)	:	€ 738,86
2.	Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)	:	€ 802,24
3.	Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)	:	€ 853,74

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

Een uitgebreide berekening van deze bedragen is als bijlage opgenomen.

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 10 november 2011 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 25 november 2011 bij het secretariaat te melden. Voor de reacties c.q. aanpassingen die hieruit zijn voortgekomen, verwijzen wij naar bijlage 8 , zijnde een brief namens erfpachters door advocatenkantoor Corten De Geer d.d. 24 november 2011 en bijlage 9, zijnde de antwoordbrief hierop vanuit de taxatiecommissie d.d. 8 december 2011, inclusief vermelding van een aanpassing op de conceptrapporten vanuit zowel de erfverpachter als ook de taxatiecommissie zelf vanwege twee geconstateerde feitelijke onjuistheden in deze conceptrapporten .

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Deze taxatie is mede geschied op basis van de volgende informatie uit diverse bronnen:

- Kadastrale gegevens verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- Diverse gemeentelijke instanties;
- Mondelinge en of schriftelijke informatie van opdrachtgevers (bouwtekeningen, blauwdrukken, WOZ taxatieverslag, etc.);
- Databestanden Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen NVM;
- Reed Business taxatieboekjes Kosteninformatie Bouw en Infra, (Her)bouwkosten woningen 2009;
- Diverse vakliteratuur;
- Eigen research.

De taxateurs selecteren deze bronnen naar beste eer en geweten. Zij gaan er vanuit dat de gegevens die in de taxatie gebruikt zijn volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

UITSLUITING

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgevers en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is verleend. De taxateurs zullen zonder de schriftelijke toestemming van de opdrachtgevers dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen. Noch het gehele rapport, noch een deel daarvan, dan wel een verwijzing daartoe, mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming over vorm en context van een dergelijke publicatie.

ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 13 december 2011.

S.J. Siegersma J.L. Broeren P.J. van den Brink

14. BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

1. Algemene uitgangspunten bij taxatie
2. Definities en waardebegrippen
3. Algemene informatie erfpacht
4. Toelichting op de waardering
5. Canonberekening
6. Facts and figures (feiten en cijfers)
7. Overzicht canonpercentages ASRE
8. Kopiebrief Corten De Geer advocaten d.d. 24 november 2011
9. Kopie antwoordbrief Taxatiecommissie d.d. 8 december 2011

ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 13 december 2011.

S.J. Siegersma J.L. Broeren P.J. van den Brink

14. BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

1. Algemene uitgangspunten bij taxatie
2. Definities en waardebegrippen
3. Algemene informatie erfpacht
4. Toelichting op de waardering
5. Canonberekening
6. Facts and figures (feiten en cijfers)
7. Overzicht canonpercentages ASRE
8. Kopiebrief Corten De Geer advocaten d.d. 24 november 2011
9. Kopie antwoordbrief Taxatiecommissie d.d. 8 december 2011

BIJLAGE 1

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BIJ TAXATIE

Inleiding

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

Algemeen

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

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

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

Beperking Aansprakelijkheid

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

Tenslotte

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

BIJLAGE 2

DEFINITIES EN WAARDEBEGRIPPEN

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

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

Contante waarde methode
De waarde op enig moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt of het bedrag dat op enig moment nodig is om in de toekomst één of meer betalingen te kunnen verrichten, waarbij rekening is gehouden met rente.

Genormeerde marktwaarde
De genormeerde marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een registergoed op de taxatiedatum zou kunnen worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld en waarbij uitgegaan wordt van een standaard oplevering van een registergoed zonder rekening te houden met achterstallig onderhoud c.q. ernstige gebreken en luxe verfraaiingen.
Uitgangspunten:
- koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- geen rekening is gehouden met achterstallig groot en klein onderhoud, bouwkundige gebreken zoals funderingsgebreken;
- geen rekening is gehouden met luxe verfraaiingen zoals luxe keukens, specifieke kramerijen, luxe technische apparatuur etc.;

In de genormeerde marktwaarde wordt geen rekening gehouden met kosten van het acquisitie- of dispositieapparaat en evenmin met schuld- of rentebedragen in verband met de financiering van de getaxeerde onroerende zaak. Tevens wordt geen rekening gehouden met eventuele belastingplicht die zich zou kunnen voordoen bij een feitelijke verkoop.
Het is van belang te onderkennen dat de genormeerde marktwaarde is gebaseerd op informatie en marktkennis welke beschikbaar is op de datum van de taxatie en dat prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de genormeerde marktwaarde.

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

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

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

BIJLAGE 3

ALGEMENE INFORMATIE ERFPACHT

Historie

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

Definitie

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

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

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

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

Erfpacht en zakelijke genotsrechten

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

Verschil eigendom en zakelijk genotrecht

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

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

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

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

Bijlage 4 (Algemene bepalingen 2000 blijven Algemene Bepalingen 2000)

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

In de bovenste kolom worden de onderdelen aangeven die voor de waardebepaling van belang zijn met daarachter de bedragen van de uiteindelijke taxatiewaarden c.q. de parameters waarmee gerekend wordt.

De volgende onderdelen, die genoemd worden in bijlage 5, zullen wij hierna verder toelichten:
- genormeerde marktwaarde eigen grond (1.1)
- genormeerde opstalwaarde (1.2)
- residuële grondwaarde (1.3)
- grondquote (o.g.v. de genormeerde marktwaarde en genormeerde opstalwaarde (1.4)
- bewoonde waarde/waarde eigen gebruik/depreciatie 40% (1.5)
- gemiddelde waardestijging periode 1986 t/m 2010 (1.6)
- effectief rendement 10 jarige staatsleningen periode 1986 t/m 2010 (1.7)
- gemiddelde inflatie periode 1986 t/m 2010 (1.8)
- berekening korting in verband met erfpacht t.o.v. eigen grond (1.9)
- berekening opslag jaarlijkse canon, 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon (1.10)

1.1 Genormeerde marktwaarde eigen grond (t.o.v. erfpacht)
De genormeerde marktwaarde eigen grond is door deskundigen als volgt tot stand gekomen
-uitgangspunt is "eigen grond" (1.1.1)
-genormeerde marktwaarde (1.1.2)

1.1.1 Eigen grond
De door deskundigen getaxeerde genormeerde marktwaarde is berekend op grond van de situatie dat sprake is van "eigen grond". De vergelijkbare recente transacties in dit gebied worden door deskundigen eveneens beoordeeld als ware een vergelijking met "eigen grond". Voor wat betreft de ondergrond van die vergelijkbare transacties is echter sprake van erfpachtgrond en dient de erfpachter, in tegenstelling tot transacties met opstallen gebouwd op eigen grond, een erfpachtcanon te betalen. Dit verschil is volgens deskundigen verwaarloosbaar.

Deskundigen zijn van mening dat de gerealiseerde transactieprijzen van de vergelijkingen niet afwijken van een volle eigendomssituatie. Het is de ervaring van deskundigen dat kandidaat-kopers een erfpachtlast (canon) verwaarlozen en deze extra (erfpacht)lasten van een canon(verhoging) niet als waardeverminderende factor meenemen in een bieding.

De deskundigen verwijzen volledigheidshalve naar een publicatie waarin is komen vast te staan dat een vergelijking van verkoopprijzen van objecten op eigen grond met soortgelijke (identieke) objecten op erfpachtgrond niet mogelijk is in Amsterdam, vanwege het begrip schaarste. Tevens merken deskundigen op dat in voornoemde publicatie geen noemenswaardig aanwijsbaar prijsverschil is aan te geven tussen:
- verkochte objecten waarbij sprake was van een reeds herziene (hogere) canon
  en
- verkochte objecten met een nog enige tijd lopende vaste lage canon.

Voornoemde publicatie is te vinden in de masterproof/studie (jaargang 2002-2004) van ir. Iris van Veen genaamd: "De waarde van het erfpachtrecht in het Amsterdamse stelsel" alwaar het volgende wordt geanalyseerd:

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

1.1.2 Genormeerde marktwaarde

Zie bijlage: definities en waardebegrippen

Door deskundigen is gebruik gemaakt van 3 referentieverkopen van bestaande woningen die als vergelijk dienen t.b.v. het bepalen van een gemiddelde genormeerde marktwaarde per m2 woonoppervlak (NEN 2580) van de repeterende bouw binnen dit bouwblok (hierna te noemen *"bouwblok KL-04"*) type *"eengezinswoningen"*. De volgende referentieobjecten noemen wij:

Object 1:
Corellistraat 4

type:	eengezinswoning
datum verkoop:	12 september 2008
staat van oplevering:	Tussenwoning met kelder (geen luxe,sober/gedateerd)
Koopsom:	1.450.000,=
woonoppervlak:	285 m2 volgens verkopend makelaar inclusief kelder van 80 m2
m2 prijs:	€ 5.100,= (afgerond)

Object 2:
Corellistraat 6

type:	eengezinswoning
datum verkoop:	1 april 2007
staat van oplevering:	eengezinswoning met kelder (geen luxe, sober/gedateerd)
Koopsom:	€ 1.511.000,=
woonoppervlak:	285 m2 volgens verkopend makelaar inclusief kelder van 80 m2
m2 prijs:	€ 5.300,= (afgerond)

Object 3:
Corellistraat 16

type:	eengezinswoning
datum verkoop:	13 oktober 2009
staat van oplevering:	eengezinswoning (geen luxe, normaal)
Koopsom:	€ 1.305.000,=
woonoppervlak:	285 m2 volgnes verkopend makelaar incl. kelder van 80m2
m2 prijs:	€ 4.600,=

Voornoemde gemiddelde marktwaarde p/m2 is voor deskundigen een leidraad om te komen tot een waardering van de genormeerde marktwaarde per m2 van de woningen gelegen in bouwblok KL-04.

Vervolgens hebben deskundigen rekening gehouden met de onderlinge verschillen van het getaxeerde object in relatie met de gehanteerde vergelijkingsobjecten binnen dit bouwblok. Met name de verschillen in hoekwoning of tussenwoning als ook grootte van het perceel worden door deskundigen meegewogen in de uiteindelijke vaststelling van de genormeerde marktwaarde. Er is geen rekening gehouden met aangebouwde serres en of een kelder is verbouwd tot volwaardige woonruimte. Door deskundigen is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, waarbij ook empirisch inzicht van deskundigen een afrondende rol heeft gespeeld.

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

1.2 Genormeerde opstalwaarde

Zie bijlage: definities en waardebegrippen
Voor het bepalen van de genormeerde opstalwaarde is door deskundigen de herbouwprijs (incl. BTW) berekend van de getaxeerde opstallen. Een dergelijke berekende herbouwprijs betreft de herbouwwaarde voor een nieuw gebouwde gelijksoortige opstal (geheel nieuwbouw). De getaxeerde objecten binnen dit bouwblok KL-04 worden door deskundigen gekwalificeerd als "bestaande bouw". Vast is komen te staan dat de getaxeerde opstallen ca. 75 jaar geleden gebouwd zijn en zodoende is een depreciatie voor de opgetreden veroudering van toepassing, de zogenaamde "aftrek oud voor nieuw".

Deskundigen stellen vast dat de gemiddelde kwaliteit van de getaxeerde opstallen in de genormeerde marktwaarde niet voldoet aan de kwalificatie "nieuwbouw". Daarbij kunnen als kwaliteitsverschillen tussen "nieuwbouw" en "bestaande bouw" genoemd worden:

- -funderingen: nieuwe funderingen van beton t.o.v. houten paalfunderingen met betonnen opzetters
- -isolatie: nieuwbouweisen zijn veel hoger v.w.b. isolatie van het gehele casco
- -groot onderhoud: nieuwbouw behoeft de eerstkomende 10 jaar geen groot onderhoud

Vervolgens is het onmogelijk gebleken om het zogenaamde toerekeningvraagstuk op te lossen. Daarbij wordt gedoeld op de wijze waarop een aandeel in depreciatie kan worden berekend voor ieder afzonderlijk voornoemd verschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Deskundigen zullen over moeten gaan tot het vaststellen van een depreciatie op basis van de ervaring en empirisch inzicht.

Gezien de aangetroffen bouwkundige kwaliteit van de opstallen zijn deskundigen uitgegaan van een depreciatie van 15% van de berekende herbouwprijs als zijnde een aanname voor de bepaling van "aftrek oud voor nieuw" t.b.v. het bepalen van de genormeerde opstalwaarde.

Hierna een overzicht van de getaxeerde herbouwwaarde waarbij verwezen wordt naar de uitgave van "Read Business Herbouwkosten woningen 2011" pagina 23 "historische woongebouwen". De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten komt neer op € 828,= per m3 (exclusief btw). Bij hoekhuizen dit te corrigeren met factor 1,08

Voor een kelder wordt verwezen naar de uitgave van "Read Business Herbouwkosten woningen 2011" pagina 162 " kelders nieuwbouw". De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten komt voor een kelder neer op € 364,= per m3 (exclusief btw) . Bij een sterk afwijkende kelder qua vorm (van

toepassing bij Corellistraat 22) dit corrigeren met factor 1,15, aangezien dit veel duurder is om te bouwen.

Voor de vrijstaande garage (van toepassing bij Corellistraat 22 en Bachstraat 2) op een erfpachtperceel wordt verwezen naar de uitgave van "Read Business Herbouwkosten woningen 2011" pagina 158 " garage, vrijstaand". De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten komt voor een vrijstaande garage komt neer op € 318,= per m3 (exclusief btw). Voornoemde € 318,= per m3 achten deskundigen echter te laag om een vrijstaande garage te herbouwen op deze locatie. Naar eigen inzicht van deskundigen is een surplus van circa 25% als realistische leidraad gehanteerd t.b.v. het bepalen van de herbouwwaarde van een vrijstaande garage.

Van voornoemde herbouwprijs per m3 werd door deskundigen telkens 85% als genormeerde opstalwaarde berekend.

1.3 Residuële grondwaarde (zie ook definities: grondquote)

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

1.4 Grondquote

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

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

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

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

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

1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en de bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning (zogenaamde "beklijfde grond");
1.5.3 De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;
1.5.4 Conform de algemene bepalingen 1994 kunnen vier jaar voor einde tijdvak de algemene bepalingen eenzijdig aangepast worden door nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud;
1.5.5 De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;
1.5.6 Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;
1.5.7 Maatschappelijke acceptatie van de immateriële waardevermindering van een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;
1.5.8 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast
1.5.9 Het gelijkheidsbeginsel
1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: op welke wijze de depreciatie toepassen ?

Ad 1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond aangeleverd

Deskundigen stellen vast dat het getaxeerde object bestaat uit enerzijds opstallen en anderzijds stuk grond. De grond werd in een voorgaande periode bebouwd met de opstallen welke opstallen betiteld kunnen worden als "bestaande bouw" en daardoor is de grond onverbrekelijk verbonden met de bestaande opstallen. Deskundigen stellen vast dat sprake is van een permanente bebouwing. De aard en toestand van deze permanente bebouwing bepaald in grote mate de gebruiksmogelijkheden van de grond en opstallen samen, alsmede de gebruiksmogelijkheden van de grond t.b.v. het getaxeerde object in vergelijking met de grond in onbebouwde staat c.q. bouwrijpe grond. Wanneer het tijdstip tussen de stichting van de opstallen en het tijdstip van de taxatie van lange duur is, zal de bebouwing verouderd zijn hetgeen veroorzaakt wordt zowel door veroudering van de materialen als door de veroudering van de bouwstructuur. Deze grondsituatie wordt door deskundigen benoemd als "beklijfde grondwaarde".

Ad 1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en bestaande bebouwing

Deskundigen stellen vast dat sprake is van een voortdurend gebruik (bewoonde staat) van grond en opstallen. Dit houdt in dat het geheel (grond met opstallen) in gebruik is bij de erfpachter en dit gebruik zal invloed hebben op het bepalen van de juiste grondquote, welke grondquote wordt getaxeerd op basis van de genormeerde marktwaarde leeg en vrij van huur.

Ad 1.5.3 t/m 1.5.9 Samenvatting toerekening depreciatie 40%

De overige genoemde aspecten t.b.v. depreciatie (1.5.3 t/m 1.5.9) De deskundigen stellen vast dat alle voornoemde aspecten een negatief effect hebben op de waarde van het geheel en dus ook op de grondwaarde en opstalwaarde. Vervolgens is het onmogelijk gebleken om het zogenaamde toerekeningsvraagstuk op te lossen waarbij gedoeld wordt op de wijze waarop een aandeel kan worden berekend voor ieder afzonderlijk voornoemd aspecten t.b.v. depreciatie.

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

Ad 1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: aanname depreciatie 40%

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

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

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

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

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

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

Als laatste voorbeelden van depreciatie willen deskundigen noemen:

- de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond ontvangen aan het einde tijdvak van de erfverpachter Gemeente Amsterdam ingeval van vigerende erfpachtrechten conform Algemene Voorwaarden 2000; die erfpachters ontvangen een aanbieding van de gemeente Amsterdam waarbij de berekende grondwaarde, berekend o.g.v. een grondquote als aandeel in de marktwaarde leeg en vrij van huur, deprecieert met 40%
- de 10% onderhandelingsmarge (+ of -/- op de marktgrondwaarde) die erfpachter Gemeente Amsterdam hanteert bij nieuwe uitgiften erfpacht
- de totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak, waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

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

1.6 en 1.7. -Gemiddelde waardestijging periode 1986 t/m 2010
-Effectief rendement 10 jarige staatsleningen periode 1986 t/m 2010

Deze 2 onderwerpen vatten deskundigen samen. De nieuwe canonvergoeding wordt opgesteld en berekend in een bepaald kalenderjaar c.q. op een bepaalde datum in een kalenderjaar. De nieuwe canonvergoeding geldt vervolgens voor een nieuwe periode van 50 jaar, in welke periode sprake zal kunnen zijn van waardestijgingen en waardedalingen. Deskundigen hebben vastgesteld dat de afgelopen periode van 75 jaar gekenmerkt werd door waardestijgingen en waardedalingen.
De huidige systematiek t.b.v. de berekening van de nieuwe aanvangscanon betreft in grote lijnen:

- het bepalen van de marktwaarde leeg en vrij van huur
- het bepalen van de grondwaarde c.q. grondquote
- het bepalen van een depreciatie
- het berekenen van een jaarlijkse vergoeding (rendement) voor het gebruik/afstaan van de grondwaarde, waarbij aansluiting wordt gezocht bij een langdurige kapitaalmarktrente.

Indien in een bepaalde periode de marktwaarde van een object sterk stijgt, zal dit een sterke invloed hebben op de berekening van het aandeel grondwaarde (grondquote).

Indien in een bepaalde periode de kapitaalmarktrente sterk wisselt, zal dit een grote invloed hebben op de berekening van de canonvergoeding.

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

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

Voorbeelden en gevolgen van sterke wijzigingen in marktwaarde onroerend goed

Voorbeeld 1:
Indien een woonobject in de onroerend goed markt zich in een bepaalde periode in een haussemarkt bevindt zal de grondwaarde toenemen. Als gevolg daarvan zal, bij een gelijktijdige aanpassing van de canonvergoeding einde tijdvak in die bepaalde periode, de canonvergoeding omhoog schieten.

Voorbeeld 2:
Indien een woonobject in de onroerend goed markt zich in een bepaalde periode in een baissemarkt bevindt zal de grondwaarde afnemen. Als gevolg daarvan zal, bij een gelijktijdige aanpassing van de canonvergoeding einde tijdvak in die bepaalde periode, de canonvergoeding omlaag schieten.

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

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

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening genormeerde marktwaarde
Door deskundigen is een referentieperiode vastgesteld van 25 jaar (1986 – 2010) aangezien in die gekozen periode ook cijfermatige gegevens bekend zijn gemaakt (zogenaamde verificatoire bescheiden) van marktwaardestijging in Amsterdam. In de bijlagen treft u die bescheiden aan.

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

1. De genormeerde marktwaarde per peildatum taxatie
2. Berekende gemiddelde waardestijging (percentage) afgelopen 25 jaar (1986-2010)
3. Gemiddeld aantal jaren 12,5 (gemiddelde van 25 jaar)

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening gemiddeld effectief rendement staatsleningen
Door deskundigen is eveneens eenzelfde referentieperiode vastgesteld van 25 jaar (1986 – 2010) aangezien in die gekozen periode cijfermatige gegevens bekend zijn gemaakt (zogenaamde verificatoire bescheiden) van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. Door deskundigen is het gemiddelde rendement berekend in die referentieperiode van langlopende staatsleningen (10 jaar) en in de bijlagen treft u die bescheiden aan. Dit resulteert in een effectief berekend gemiddeld rendement 5,56% op jaarbasis.

1.8. Korting op rendement vanwege gemiddelde inflatie periode 1986 t/m 2010
Het voornoemde gemiddelde rendement staatslening is inclusief inflatie. Aangezien de nieuwe jaarlijkse aanvangscanon, conform de algemene erfpachtvoorwaarden 2000, ieder opvolgend jaar wordt verhoogd met het opgetreden inflatiecijfer (welk inflatiecijfer nog wel verminderd wordt met 1% conform de algemene erfpachtvoorwaarden 2000) hebben deskundigen het gemiddeld effectief rendement staatslening (25 jaar) verminderd met de opgetreden gemiddelde inflatie in diezelfde periode (25 jaar; 1986 – 2010). De cijfermatige gegevens die bekend zijn gemaakt (zogenaamde verificatoire bescheiden) van de ontwikkeling inflatie treft u in de bijlagen aan.

De aldus berekende inflatie in de afgelopen 25 jaar is berekend op 2,00%. Het daadwerkelijk te berekenen rendement exclusief de inflatie, rekening houdende met de korting die de gemeente in de algemene erfpachtvoorwaarden 2000 hanteert van -/-1%, wordt door deskundigen gesteld op 4,56 % (5,56% -/- (2,00%-/- 1%)).

1.9 Berekening depreciatie in verband met erfpacht t.o.v. eigen grond
Het voornoemde berekende rendement 4,56% betreft een rendement op volle eigendom.
Dit rendement op volle eigendom is in principe oneindig omdat sprake is van volle eigendom.

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

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

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

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

De eindwaarden zijn berekend over respectievelijk 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar op basis van het inflatiepercentage gelijk aan de berekende inflatie over de afgelopen 25 jaar (zie onderdeel 1.8 hiervoor: 2,00%).

De contante waarde van de eindwaarden over 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar wordt vervolgens berekend middels het berekende nominaal effectief rendement staatsleningen van de afgelopen 25 jaar (5,56%). Vervolgens worden de contante waardeberekeningen (50, 100 en 150 jaar) opgeteld en vormt het totaal van die contante waarden (50, 100 en 150 jaar) het aandeel waarmee het eerder berekende rendement, genoemd bij onderdeel 1.9 hiervoor ad 4,56%, moet worden verlaagd (aandeel is berekend op 21,81%).

1.10.1 Berekening opslag t.b.v. jaarlijkse canon, 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon
Op basis van de afgelopen periode 2004 t/m eind 2010 zijn deskundigen gegevens bekend afkomstig van de School of Real Estate te Amsterdam (SRE-kwartaalcijfers) die deskundigen hebben gebruikt voor het berekenen van een opslag t.b.v. het berekenen van de canonvergoedingen **(zie bijlage SRE overzicht).**

Het gemiddelde in die periode kwam neer op:

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

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

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

Bijlage 4 (Algemene bepalingen 2000 blijven Algemene Bepalingen 2000)

TOELICHTINGEN OPGESTELDE WAARDERING

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

In de bovenste kolom worden de onderdelen aangeven die voor de waardebepaling van belang zijn met daarachter de bedragen van de uiteindelijke taxatiewaarden c.q. de parameters waarmee gerekend wordt.

De volgende onderdelen, die genoemd worden in bijlage 5, zullen wij hierna verder toelichten:

- genormeerde marktwaarde eigen grond (1.1)
- genormeerde opstalwaarde (1.2)
- residuële grondwaarde (1.3)
- grondquote (o.g.v. de genormeerde marktwaarde en genormeerde opstalwaarde (1.4)
- bewoonde waarde/waarde eigen gebruik/depreciatie 40% (1.5)
- gemiddelde waardestijging periode 1986 t/m 2010 (1.6)
- effectief rendement 10 jarige staatsleningen periode 1986 t/m 2010 (1.7)
- gemiddelde inflatie periode 1986 t/m 2010 (1.8)
- berekening korting in verband met erfpacht t.o.v. eigen grond (1.9)
- berekening opslag jaarlijkse canon, 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon (1.10)

1.1 Genormeerde marktwaarde eigen grond (t.o.v. erfpacht)

De genormeerde marktwaarde eigen grond is door deskundigen als volgt tot stand gekomen
-uitgangspunt is "eigen grond" (1.1.1)
-genormeerde marktwaarde (1.1.2)

1.1.1 Eigen grond

De door deskundigen getaxeerde genormeerde marktwaarde is berekend op grond van de situatie dat sprake is van "eigen grond". De vergelijkbare recente transacties in dit gebied worden door deskundigen eveneens beoordeeld als ware een vergelijking met "eigen grond". Voor wat betreft de ondergrond van die vergelijkbare transacties is echter sprake van erfpachtgrond en dient de erfpachter, in tegenstelling tot transacties met opstallen gebouwd op eigen grond, een erfpachtcanon te betalen. Dit verschil is volgens deskundigen verwaarloosbaar.

Deskundigen zijn van mening dat de gerealiseerde transactieprijzen van de vergelijkingen niet afwijken van een volle eigendomssituatie. Het is de ervaring van deskundigen dat kandidaat-kopers een erfpachtlast (canon) verwaarlozen en deze extra (erfpacht)lasten van een canon(verhoging) niet als waardeverminderende factor meenemen in een bieding.

De deskundigen verwijzen volledigheidshalve naar een publicatie waarin is komen vast te staan dat een vergelijking van verkoopprijzen van objecten op eigen grond met soortgelijke (identieke) objecten op erfpachtgrond niet mogelijk is in Amsterdam, vanwege het begrip schaarste. Tevens merken deskundigen op dat in voornoemde publicatie geen noemenswaardig aanwijsbaar prijsverschil is aan te geven tussen:

- verkochte objecten waarbij sprake was van een reeds herziene (hogere) canon
  en
- verkochte objecten met een nog enige tijd lopende vaste lage canon.

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

1.1.2 Genormeerde marktwaarde

Zie bijlage: definities en waardebegrippen

Door deskundigen is gebruik gemaakt van 3 referentieverkopen van bestaande woningen die als vergelijk dienen t.b.v. het bepalen van een gemiddelde genormeerde marktwaarde per m2 woonoppervlak (NEN 2580) van de repeterende bouw binnen dit bouwblok (hierna te noemen *"bouwblok KL-04"*) type *"eengezinswoningen"*. De volgende referentieobjecten noemen wij:

Object 1:
Corellistraat 4

type:	eengezinswoning
datum verkoop:	12 september 2008
staat van oplevering:	Tussenwoning met kelder (geen luxe,sober/gedateerd)
Koopsom:	1.450.000,=
woonoppervlak:	285 m2 volgens verkopend makelaar inclusief kelder van 80 m2
m2 prijs:	€ 5.100,= (afgerond)

Object 2:
Corellistraat 6

type:	eengezinswoning
datum verkoop:	1 april 2007
staat van oplevering:	eengezinswoning met kelder (geen luxe, sober/gedateerd)
Koopsom:	€ 1.511.000,=
woonoppervlak:	285 m2 volgens verkopend makelaar inclusief kelder van 80 m2
m2 prijs:	€ 5.300,= (afgerond)

Object 3:
Corellistraat 16

type:	eengezinswoning
datum verkoop:	13 oktober 2009
staat van oplevering:	eengezinswoning (geen luxe, normaal)
Koopsom:	€ 1.305.000,=
woonoppervlak:	285 m2 volgnes verkopend makelaar incl. kelder van 80m2
m2 prijs:	€ 4.600,=

Voornoemde gemiddelde marktwaarde p/m2 is voor deskundigen een leidraad om te komen tot een waardering van de genormeerde marktwaarde per m2 van de woningen gelegen in bouwblok KL-04.

Vervolgens hebben deskundigen rekening gehouden met de onderlinge verschillen van het getaxeerde object in relatie met de gehanteerde vergelijkingsobjecten binnen dit bouwblok. Met name de verschillen in hoekwoning of tussenwoning als ook grootte van het perceel worden door deskundigen meegewogen in de uiteindelijke vaststelling van de genormeerde marktwaarde. Er is geen rekening gehouden met aangebouwde serres en of een kelder is verbouwd tot volwaardige woonruimte. Door deskundigen is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, waarbij ook empirisch inzicht van deskundigen een afrondende rol heeft gespeeld.

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

1.2 Genormeerde opstalwaarde

Zie bijlage: definities en waardebegrippen
Voor het bepalen van de genormeerde opstalwaarde is door deskundigen de herbouwprijs (incl. BTW) berekend van de getaxeerde opstallen. Een dergelijke berekende herbouwprijs betreft de herbouwwaarde voor een nieuw gebouwde gelijksoortige opstal (geheel nieuwbouw). De getaxeerde objecten binnen dit bouwblok KL-04 worden door deskundigen gekwalificeerd als "bestaande bouw". Vast is komen te staan dat de getaxeerde opstallen ca. 75 jaar geleden gebouwd zijn en zodoende is een depreciatie voor de opgetreden veroudering van toepassing, de zogenaamde "aftrek oud voor nieuw".

Deskundigen stellen vast dat de gemiddelde kwaliteit van de getaxeerde opstallen in de genormeerde marktwaarde niet voldoet aan de kwalificatie "nieuwbouw". Daarbij kunnen als kwaliteitsverschillen tussen "nieuwbouw" en "bestaande bouw" genoemd worden:

- -funderingen: nieuwe funderingen van beton t.o.v. houten paalfunderingen met betonnen opzetters
- -isolatie: nieuwbouweisen zijn veel hoger v.w.b. isolatie van het gehele casco
- -groot onderhoud: nieuwbouw behoeft de eerstkomende 10 jaar geen groot onderhoud

Vervolgens is het onmogelijk gebleken om het zogenaamde toerekeningvraagstuk op te lossen. Daarbij wordt gedoeld op de wijze waarop een aandeel in depreciatie kan worden berekend voor ieder afzonderlijk voornoemd verschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Deskundigen zullen over moeten gaan tot het vaststellen van een depreciatie op basis van de ervaring en empirisch inzicht.

Gezien de aangetroffen bouwkundige kwaliteit van de opstallen zijn deskundigen uitgegaan van een depreciatie van 15% van de berekende herbouwprijs als zijnde een aanname voor de bepaling van "aftrek oud voor nieuw" t.b.v. het bepalen van de genormeerde opstalwaarde.

Hierna een overzicht van de getaxeerde herbouwwaarde waarbij verwezen wordt naar de uitgave van "Read Business Herbouwkosten woningen 2011" pagina 23 "historische woongebouwen". De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten komt neer op € 828,= per m3 (exclusief btw). Bij hoekhuizen dit te corrigeren met factor 1,08

Voor een kelder wordt verwezen naar de uitgave van "Read Business Herbouwkosten woningen 2011" pagina 162 " kelders nieuwbouw". De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten komt voor een kelder neer op € 364,= per m3 (exclusief btw) . Bij een sterk afwijkende kelder qua vorm (van

toepassing bij Corellistraat 22) dit corrigeren met factor 1,15, aangezien dit veel duurder is om te bouwen.

Voor de vrijstaande garage (van toepassing bij Corellistraat 22 en Bachstraat 2) op een erfpachtperceel wordt verwezen naar de uitgave van "Read Business Herbouwkosten woningen 2011" pagina 158 " garage, vrijstaand". De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten komt voor een vrijstaande garage komt neer op € 318,= per m3 (exclusief btw). Voornoemde € 318,= per m3 achten deskundigen echter te laag om een vrijstaande garage te herbouwen op deze locatie. Naar eigen inzicht van deskundigen is een surplus van circa 25% als realistische leidraad gehanteerd t.b.v. het bepalen van de herbouwwaarde van een vrijstaande garage.

Van voornoemde herbouwprijs per m3 werd door deskundigen telkens 85% als genormeerde opstalwaarde berekend.

1.3 Residuële grondwaarde (zie ook definities: grondquote)

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

1.4 Grondquote

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

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

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

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

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

1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en de bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning (zogenaamde "beklijfde grond");
1.5.3 De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;
1.5.4 Conform de algemene bepalingen 1994 kunnen vier jaar voor einde tijdvak de algemene bepalingen eenzijdig aangepast worden door nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud;
1.5.5 De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;
1.5.6 Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;
1.5.7 Maatschappelijke acceptatie van de immateriële waardevermindering van een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;
1.5.8 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast
1.5.9 Het gelijkheidsbeginsel
1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: op welke wijze de depreciatie toepassen ?

Ad 1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond aangeleverd

Deskundigen stellen vast dat het getaxeerde object bestaat uit enerzijds opstallen en anderzijds stuk grond. De grond werd in een voorgaande periode bebouwd met de opstallen welke opstallen betiteld kunnen worden als "bestaande bouw" en daardoor is de grond onverbrekelijk verbonden met de bestaande opstallen. Deskundigen stellen vast dat sprake is van een permanente bebouwing. De aard en toestand van deze permanente bebouwing bepaald in grote mate de gebruiksmogelijkheden van de grond en opstallen samen, alsmede de gebruiksmogelijkheden van de grond t.b.v. het getaxeerde object in vergelijking met de grond in onbebouwde staat c.q. bouwrijpe grond. Wanneer het tijdstip tussen de stichting van de opstallen en het tijdstip van de taxatie van lange duur is, zal de bebouwing verouderd zijn hetgeen veroorzaakt wordt zowel door veroudering van de materialen als door de veroudering van de bouwstructuur. Deze grondsituatie wordt door deskundigen benoemd als "beklijfde grondwaarde".

Ad 1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en bestaande bebouwing

Deskundigen stellen vast dat sprake is van een voortdurend gebruik (bewoonde staat) van grond en opstallen. Dit houdt in dat het geheel (grond met opstallen) in gebruik is bij de erfpachter en dit gebruik zal invloed hebben op het bepalen van de juiste grondquote, welke grondquote wordt getaxeerd op basis van de genormeerde marktwaarde leeg en vrij van huur.

Ad 1.5.3 t/m 1.5.9 Samenvatting toerekening depreciatie 40%

De overige genoemde aspecten t.b.v. depreciatie (1.5.3 t/m 1.5.9) De deskundigen stellen vast dat alle voornoemde aspecten een negatief effect hebben op de waarde van het geheel en dus ook op de grondwaarde en opstalwaarde. Vervolgens is het onmogelijk gebleken om het zogenaamde toerekeningsvraagstuk op te lossen waarbij gedoeld wordt op de wijze waarop een aandeel kan worden berekend voor ieder afzonderlijk voornoemd aspecten t.b.v. depreciatie.

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

Ad 1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: aanname depreciatie 40%

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

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

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

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

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

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

Als laatste voorbeelden van depreciatie willen deskundigen noemen:

- de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond ontvangen aan het einde tijdvak van de erfverpachter Gemeente Amsterdam ingeval van vigerende erfpachtrechten conform Algemene Voorwaarden 2000; die erfpachters ontvangen een aanbieding van de gemeente Amsterdam waarbij de berekende grondwaarde, berekend o.g.v. een grondquote als aandeel in de marktwaarde leeg en vrij van huur, deprecieert met 40%
- de 10% onderhandelingsmarge (+ of -/- op de marktgrondwaarde) die erfpachter Gemeente Amsterdam hanteert bij nieuwe uitgiften erfpacht
- de totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak, waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

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

1.6 en 1.7. -Gemiddelde waardestijging periode 1986 t/m 2010
-Effectief rendement 10 jarige staatsleningen periode 1986 t/m 2010

Deze 2 onderwerpen vatten deskundigen samen. De nieuwe canonvergoeding wordt opgesteld en berekend in een bepaald kalenderjaar c.q. op een bepaalde datum in een kalenderjaar. De nieuwe canonvergoeding geldt vervolgens voor een nieuwe periode van 50 jaar, in welke periode sprake zal kunnen zijn van waardestijgingen en waardedalingen. Deskundigen hebben vastgesteld dat de afgelopen periode van 75 jaar gekenmerkt werd door waardestijgingen en waardedalingen.
De huidige systematiek t.b.v. de berekening van de nieuwe aanvangscanon betreft in grote lijnen:

- het bepalen van de marktwaarde leeg en vrij van huur
- het bepalen van de grondwaarde c.q. grondquote
- het bepalen van een depreciatie
- het berekenen van een jaarlijkse vergoeding (rendement) voor het gebruik/afstaan van de grondwaarde, waarbij aansluiting wordt gezocht bij een langdurige kapitaalmarktrente.

Indien in een bepaalde periode de marktwaarde van een object sterk stijgt, zal dit een sterke invloed hebben op de berekening van het aandeel grondwaarde (grondquote).

Indien in een bepaalde periode de kapitaalmarktrente sterk wisselt, zal dit een grote invloed hebben op de berekening van de canonvergoeding.

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

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

Voorbeelden en gevolgen van sterke wijzigingen in marktwaarde onroerend goed

Voorbeeld 1:
Indien een woonobject in de onroerend goed markt zich in een bepaalde periode in een haussemarkt bevindt zal de grondwaarde toenemen. Als gevolg daarvan zal, bij een gelijktijdige aanpassing van de canonvergoeding einde tijdvak in die bepaalde periode, de canonvergoeding omhoog schieten.

Voorbeeld 2:
Indien een woonobject in de onroerend goed markt zich in een bepaalde periode in een baissemarkt bevindt zal de grondwaarde afnemen. Als gevolg daarvan zal, bij een gelijktijdige aanpassing van de canonvergoeding einde tijdvak in die bepaalde periode, de canonvergoeding omlaag schieten.

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

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

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening genormeerde marktwaarde
Door deskundigen is een referentieperiode vastgesteld van 25 jaar (1986 – 2010) aangezien in die gekozen periode ook cijfermatige gegevens bekend zijn gemaakt (zogenaamde verificatoire bescheiden) van marktwaardestijging in Amsterdam. In de bijlagen treft u die bescheiden aan.

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

1. De genormeerde marktwaarde per peildatum taxatie
2. Berekende gemiddelde waardestijging (percentage) afgelopen 25 jaar (1986-2010)
3. Gemiddeld aantal jaren 12,5 (gemiddelde van 25 jaar)

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening gemiddeld effectief rendement staatsleningen
Door deskundigen is eveneens eenzelfde referentieperiode vastgesteld van 25 jaar (1986 – 2010) aangezien in die gekozen periode cijfermatige gegevens bekend zijn gemaakt (zogenaamde verificatoire bescheiden) van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. Door deskundigen is het gemiddelde rendement berekend in die referentieperiode van langlopende staatsleningen (10 jaar) en in de bijlagen treft u die bescheiden aan. Dit resulteert in een effectief berekend gemiddeld rendement 5,56% op jaarbasis.

1.8. Korting op rendement vanwege gemiddelde inflatie periode 1986 t/m 2010
Het voornoemde gemiddelde rendement staatslening is inclusief inflatie. Aangezien de nieuwe jaarlijkse aanvangscanon, conform de algemene erfpachtvoorwaarden 2000, ieder opvolgend jaar wordt verhoogd met het opgetreden inflatiecijfer (welk inflatiecijfer nog wel verminderd wordt met 1% conform de algemene erfpachtvoorwaarden 2000) hebben deskundigen het gemiddeld effectief rendement staatslening (25 jaar) verminderd met de opgetreden gemiddelde inflatie in diezelfde periode (25 jaar; 1986 – 2010). De cijfermatige gegevens die bekend zijn gemaakt (zogenaamde verificatoire bescheiden) van de ontwikkeling inflatie treft u in de bijlagen aan.

De aldus berekende inflatie in de afgelopen 25 jaar is berekend op 2,00%. Het daadwerkelijk te berekenen rendement exclusief de inflatie, rekening houdende met de korting die de gemeente in de algemene erfpachtvoorwaarden 2000 hanteert van -/-1%, wordt door deskundigen gesteld op 4,56 % (5,56% -/- (2,00%-/- 1%)).

1.9 Berekening depreciatie in verband met erfpacht t.o.v. eigen grond
Het voornoemde berekende rendement 4,56% betreft een rendement op volle eigendom.
Dit rendement op volle eigendom is in principe oneindig omdat sprake is van volle eigendom.

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

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

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

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

De eindwaarden zijn berekend over respectievelijk 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar op basis van het inflatiepercentage gelijk aan de berekende inflatie over de afgelopen 25 jaar (zie onderdeel 1.8 hiervoor: 2,00%).

De contante waarde van de eindwaarden over 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar wordt vervolgens berekend middels het berekende nominaal effectief rendement staatsleningen van de afgelopen 25 jaar (5,56%). Vervolgens worden de contante waardeberekeningen (50, 100 en 150 jaar) opgeteld en vormt het totaal van die contante waarden (50, 100 en 150 jaar) het aandeel waarmee het eerder berekende rendement, genoemd bij onderdeel 1.9 hiervoor ad 4,56%, moet worden verlaagd (aandeel is berekend op 21,81%).

1.10.1 Berekening opslag t.b.v. jaarlijkse canon, 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon
Op basis van de afgelopen periode 2004 t/m eind 2010 zijn deskundigen gegevens bekend afkomstig van de School of Real Estate te Amsterdam (SRE-kwartaalcijfers) die deskundigen hebben gebruikt voor het berekenen van een opslag t.b.v. het berekenen van de canonvergoedingen **(zie bijlage SRE overzicht).**

Het gemiddelde in die periode kwam neer op:

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

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

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

BIJLAGE 5

		Opp.(m2)	Inh. (m3)
	Woonhuis	215	700
GRONDWAARDEBEREKENING Corellistraat 14	Kelder	80	200

Algemene uitgangspunten		
Datum aanzegging canonherziening	1 januari 2013	AB 1937
Referentieperiode 25 jaar derhalve	**1986 - 2010**	AB 2000
Depreciatie eigen gebruik	60%	
Gemiddelde waardestijging Amsterdam referentieperiode	7,26%	bron: NVM
Gemiddelde inflatie Nederland referentieperiode	2,00%	bron: CBS
Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode	5,56%	bron: CBS/ECB
Inflatiecorrectie gemeente volgens Algemene Bepalingen 2000	-1,00%	
Correctiepercentage voor jaarindex	-7,90%	bron: ASRE
Correctiepercentage voor 25 jarige vaste canon	6,42%	bron: ASRE

Taxatie marktwaarde en grondquote per datum aanzegging		
Taxatie genormeerde marktwaarde incl. grond	€ 1.274.000,00	
Taxatie genormeerde actuele opstalwaarde	€ 705.000,00	-/-
Residuele grondwaarde	€ 569.000,00	
Grondquote	**44,66%**	

Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode		
Leegwaarde = gemiddelde waarde afgelopen 25 jaar	€ 530.514,21	
Bewoonde waarde = leegwaarde x 60%	€ 318.308,53	
Grondwaarde = bewoonde waarde x grondquote (afgerond)	**€ 142.000,00**	

Berekening rentevoet		
Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode	5,56%	
Gemiddelde inflatie Nederland referentieperiode	2,00%	
Stel grondwaarde 2009 per eenheid	€ 100,00	
Eindwaarde na 50 jaar	€ 269,16	
Contante waarde van de eindwaarde in 2059	€ 17,99	
Eindwaarde na 100 jaar	€ 724,46	
Contante waarde van de eindwaarde in 2109	€ 3,24	
Eindwaarde na 150 jaar	€ 1.949,96	
Contante waarde van de eindwaarde in 2159	€ 0,58	
Totaal contante waarde na 50, 100 en 150 jaar	€ 21,81	
Waarde erfpachtrecht t.o.v. eigen grond	**78,19%**	

Berekening canonvergoeding AB 2000		
Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode	5,56%	
Idem, minus inflatie + gem corr	4,56%	
Canonberekening 10 jaar vast	**3,57%**	
Canonberekening 25 jaar vast	**3,79%**	
Aanvangscanon geindexeerd	**3,28%**	

Canonberekening (grondwaarde x canonpercentage)		
Aanvangscanon	€ **4.663,04**	
Canon 10 jaar vast	€ **5.063,02**	
Canon 25 jaar vast	€ **5.388,06**	

BIJLAGE 6.

FACTS AND FIGURES

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

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

Reeks 1	Reeks 2	Reeks 3	Reeks 4	Reeks 5	Reeks 6	Reeks 7
	1985	45.101				
1.	1986	46.311	1.210	2,68%	0,20%	6,31%
2.	1987	53.445	7.134	15,40%	-0,50%	6,40%
3.	1988	59.263	5.818	10,89%	0,70%	6,40%
4.	1989	63.000	3.737	6,31%	1,10%	7,21%
5.	1990	62.181	-819	-1,30%	2,50%	8,94%
6.	1991	66.706	4.525	7,28%	3,90%	8,76%
7.	1992	76.644	9.938	14,90%	3,70%	8,09%
8.	1993	81.680	5.036	6,57%	2,10%	6,36%
9.	1994	85.714	4.034	4,94%	2,70%	6,86%
10.	1995	94.600	8.886	10,37%	2,00%	6,90%
11.	1996	106.638	12.038	12,73%	2,10%	6,15%
12.	1997	121.462	14.824	13,90%	2,20%	5,58%
13.	1998	134.716	13.254	10,91%	2,00%	4,63%
14.	1999	172.411	37.695	27,98%	2,20%	4,63%
15.	2000	197.205	24.794	14,38%	2,60%	5,40%
16.	2001	218.269	21.064	10,68%	4,50%	4,96%
17.	2002	218.489	220	0,10%	3,40%	4,89%
18.	2003	210.000	-8.489	-3,89%	2,10%	4,12%
19.	2004	210.000	0	0,00%	1,20%	4,10%
20.	2005	212.740	2.740	1,30%	1,70%	3,37%
21.	2006	225.000	12.260	5,76%	1,10%	3,78%
22.	2007	246.491	21.491	9,55%	1,60%	4,29%
23.	2008	260.000	13.509	5,48%	2,50%	4,23%
24.	2009	236.910	-23.090	-8,88%	1,20%	3,69%
25.	2010	245.000	8.090	3,41%	1,30%	2,99%
Gemiddelde 1986-2010				***7,26%***	***2,00%***	***5,56%***

BIJLAGE 7

Canonpercentages ASRE

	index	10 jr	25 jr
02-04	3,49	4,07	4,57
03-04	3,72	4,44	4,86
04-04	3,42	4,17	4,51
01-05	3,10	3,70	4,02
02-05	3,12	3,73	4,02
03-05	2,69	3,15	3,44
04-05	2,56	3,05	3,27
01-06	2,73	3,24	3,41
02-06	3,18	3,57	3,71
03-06	3,58	3,93	4,11
04-06	3,33	3,65	3,77
01-07	3,33	3,66	3,74
02-07	3,61	3,89	3,99
03-07	4,23	4,56	4,65
04-07	4,16	4,29	4,44
01-08	4,16	4,35	4,53
02-08	4,03	4,05	4,40
03-08	4,30	4,67	4,81
04-08	4,26	4,42	4,68
01-09	3,20	3,49	3,54
02-09	3,56	3,66	4,00
03-09	3,83	4,02	4,31
04-09	3,66	3,63	3,97
01-10	3,61	3,55	3,97
02-10	3,48	3,42	3,82
03-10	2,85	3,17	3,16
04-10	2,55	2,46	2,77
01-11	2,97	3,01	3,27
Gemiddeld:	***3,45***	***3,75***	***3,99***

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

CORTEN DE GEER
ADVOCATEN

Deskundigencommissie Blok KL04
De heren J.L. Broeren, S.J. Siegersma en P.J. van den Brink
p/a Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 340
1506 GK Zaandam

Per telefax: 075-6164746

Amsterdam, 24 november 2011

Betreft:	Taxatie Bouwblok KL04
Onze ref:	KL04
Uw ref:	KL04

Geachte heren,

Tot mij wendden zich de in bijgevoegde lijst genoemde personen, verder te noemen cliënten, die een erfpachtrecht of aandeel daarin hebben op een perceel grond in bouwblok KL04 te Amsterdam, met het verzoek hen bij te staan.

U heeft voor de erfpachtrechten van cliënten conceptrapporten uitgebracht waarin onder anderen de herziene canon is vastgesteld. Hierbij maak ik namens de door mij vertegenwoordigde erfpachters van de gelegenheid gebruik inhoudelijk op die rapporten te reageren.

Feitelijke onjuistheden

Bij de objectvergelijking zijn drie panden betrokken, waarvan in twee gevallen (Corellistraat 16 en 6) de garage bij de vermelde koopsom is inbegrepen. Desgewenst kunnen wij dit aantonen. Deze totale koopsom is vervolgens slechts gedeeld door het aantal vierkante meters van alleen de woning, dus exclusief garage, waardoor een onjuiste prijs per vierkante meter wordt verkregen. De waarde van de garage had op de koopsom in mindering gebracht moeten worden, waarbij ook nog rekening gehouden had moeten worden met het feit dat door de combinatie van woning en garage bij de betreffende transacties meer is betaald dan in de markt voor een losse garagebox betaald zou worden (volgens uw commissie €110.000,-). Een juiste berekening op dit punt zou moeten leiden

GRASWEG 53A | 1031 HX AMSTERDAM | T 020 2621242 | F 020 2621240 | E KANTOOR@CORTENDEGEER.NL | WWW.CORTENDEGEER.NL
CORTEN DE GEER ADVOCATEN B.V. IS STATUTAIR GEVESTIGD TE AMSTERDAM EN INGESCHREVEN IN HET HANDELSREGISTER ONDER NUMMER 34365756

tot een lagere taxatie van de genormeerde marktwaarde. Ik verzoek u dan ook een en ander aan te passen.

In bijlage 4 wordt een woonoppervlak van alle drie de referentieobjecten genoemd van 285m2, waarvan 80m2 voor de kelder (woonoppervlak volgens NEN 2580). Dit betekent dat de oppervlakte van het woonhuis 205m2 moet bedragen. Bij de grondwaardeberekening in bijlage 5 wordt echter gerekend met een oppervlakte van 215m2 voor het woonhuis en 80m2 voor de kelder. Daarbij is dus uitgegaan van een onjuist aantal vierkante meters. Ik verzoek u een en ander te corrigeren aangezien dit zal resulteren in een lagere taxatie van de genormeerde marktwaarde. Desgewenst kan de juiste oppervlakte aangetoond worden met de originele bouwtekeningen van nr. 16.

In het rapport van Corellistraat 16 staat dat de AB2000 van toepassing zouden zijn. De eigenaar die het pand in 2009 heeft gekocht betwist dat. Naar zijn weten zijn de AB 1937 van toepassing.

Bij Bachstraat 2 staat bij de gebruikssituatie dat het object verhuurd zou zijn aan 6 huurders. Dit het geval bij Corellistraat 20, maar Bachstraat 2 wordt gewoon door de erfpachter bewoond.

Bij Corellistraat 8 staat dat het object toe zou behoren a[redacted]. In verband met echtscheiding heef[redacted] in het voorjaar van 2011 50% van de eigendom var[redacted] overgenomen. In de laatste alinea onder kennisgeving en plaatselijke opname is een zin niet afgemaakt.

<u>Algemene opmerkingen/vragen</u>

Cliënten willen opmerken dat zij zich primair op het standpunt stellen dat de gemeente geen herzieningsbevoegdheid heeft, nu deze mogelijk niet conform 5:85 lid 2 BW in de akte van vestiging, maar in de algemene bepalingen is opgenomen. De vaststelling van de herziene canon vindt dan ook voorwaardelijk plaats.

De gehanteerde methode van canonherziening is voorts ondeugdelijk en leidt tot rechtsongelijkheid. De deskundigen schrijven in bijlage 4 over de wijze waarop tot voor kort canonherzieningen werden uitgevoerd: *"De waardering resulteerde in een zodanige berekening dat daardoor een bestendige gedragslijn in die grondquote ontstond alsmede een maatschappelijk aanvaardbare acceptatiegraad werd bereikt"* en verder *"Sinds kort wordt, vanwege recent bekend gemaakte jurisprudentie, de eis gesteld aan de taxateurs dat in het op te stellen taxatierapport stap voor stap uitleg wordt gegeven op welke wijze de uiteindelijke getaxeerde marktwaarde heeft plaatsgevonden en op welke wijze de grondquote als afgeleide van de "marktwaarde" is berekend."*

Vervolgens is een nieuwe methode tot stand gekomen waarmee de canonherziening plaatsvindt die wel een uitleg geeft, maar evenals de oude methode geen enkele onderbouwing van de gehanteerde grondslagen en uitgangspunten. De toegepaste methode is dan ook gekunsteld en leidt in de huidige markt voor huizen 'toevallig' tot ongeveer dezelfde uitkomsten als de oude methode. Hiermee wordt impliciet erkend dat de nieuwe methode niet tot hogere uitkomsten mag leiden dan de oude methode, anders zou er sprake zijn van rechtsongelijkheid. Voor garages leidt de nieuwe methode echter tot een veel hogere uitkomst en dus tot rechtsongelijkheid. Uitgaande van de oude methode zou de grondwaarde van een garagebox €110.000 x 60% x 20% tot 25% = €13.200 tot €16.500 bedragen, terwijl deze met de nieuwe methode met €22.500 bedraagt (36 tot 70% hoger). Ook zal toepassing van de nieuwe methode bij de canonherziening ceteris paribus over 50 jaar tot een hogere canon leiden dan volgens de oude methode indien de gemiddelde waardestijging over de laatste 25 jaar van het nieuwe erfpachttijdvak minder hoog is dan die over de afgelopen 25 jaar. Dat is erg waarschijnlijk want de stijging van huizenprijzen over de afgelopen 25 jaar is uitzonderlijk geweest.

Taxatie-opdracht

Voorts willen cliënten benadrukken dat zij u geen opdracht hebben gegeven om een taxatie uit te voeren en de grondwaarde vast te stellen. Volgens de in dit blok toepasselijke Algemene Bepalingen 1937 moet u alleen de pachtsom (canon) vaststellen. Over het vaststellen van de grondwaarde en het taxeren van het object is in de Algemene Bepalingen 1937 niets opgenomen. De opdracht die de gemeente u heeft verstrekt strookt dan ook kennelijk niet met de Algemene Bepalingen 1937.

In uw rapport gaat u voorbij aan de uitdrukkelijke grondslag die voorafgaande aan de uitgifte van de te herziene rechten door de gemeente is vastgesteld. U zoekt ook ten onrechte aansluiting bij de marktwaarde in plaats van bij de kostprijs van de grond. Dat strookt niet met de AB 1937 en ook niet met de historische context, zoals hierna nog zal worden besproken. Ik verzoek u dan ook te motiveren waarom u deze punten ongemotiveerd buiten beschouwing heeft gelaten.

Historische context (bijlage 3)

In bijlage 3 bij het concept-rapport geeft u wel aandacht aan de historische achtergrond van erfpacht in Amsterdam. Daarmee erkent u dus ook het belang daarvan. Deze historische achtergrond is echter verre van compleet en een aantal cruciale aspecten daarvan komen niet aan bod.

Eén van die aspecten is dat bij de oprichting van het gemeentelijk grondbedrijf bij voordracht van 20 juli 1923 en de raadsvergaderingen die daarop hebben gevolgd, waaronder die van 17 oktober 1923, meerdere keren aangegeven is dat de grondslag voor het bepalen van de canon de kostprijs van de grond zal zijn. Tegen deze waarde is de canon bepaald en tegen deze waarde is de in erfpacht uitgegeven grond in de boeken van de gemeente opgenomen. Ook in de rechtsliteratuur uit die tijd blijkt het omschreven beleid. Mocht u de onderliggende historische (bewijs)stukken en artikelen willen ontvangen, dan verzoek ik u mij dat te laten weten.

Bovendien heeft de gemeente Amsterdam in de SEBA-procedure inmiddels als feit erkend, dat de aanvangscanon voor de eerste termijn bij uitgifte gerelateerd was aan de kostprijs en niet aan de marktwaarde. Dat is dus niet een eenzijdige mening maar inmiddels een vaststaand feit.

Bij de herziening zult u dus aansluiting moeten zoeken bij de kostprijs. De marktwaarde van grond kan hierin, gezien de uitdrukkelijk vastgestelde uitgangspunten, geen rol spelen. Mocht u van die eerste vaststellingsmethode af moeten wijken, dan zult u ten minste dienen te motiveren waarom die afwijking noodzakelijk is.

Daarbij willen cliënten u er op wijzen dat de gemeente, in de verschillende besluiten en de daarbij behorende motivering die bij het tot stand brengen en handhaven van dit beleid na 1923 zijn genomen, meermaals te kennen heeft gegeven geen winst te willen maken op de erfpachtrechten doch slechts de door haar zelf te maken kosten te willen doorberekenen. Uit uw rapportage blijkt op geen enkele wijze dat u zich daarvan bewust bent, laat staan dat u heeft gemotiveerd waarom de door u herziene canon in verhouding staat tot door de gemeente gemaakte kosten.

In het licht van het voorgaande zult u, als deskundigen, ook rekening dienen te houden met het gegeven dat de gemeente monopolist is op de grondmarkt, en derhalve een grote invloed heeft op de hoogte van de marktprijs van de grond. De gemeente creëert zelf de schaarste die leidt tot die hoge marktprijs. Ten aanzien hiervan zien cliënten evenmin een overweging opgenomen in uw rapport. Kunt u nog aangeven of u hiermee rekening heeft gehouden?

Gemiddelde waarde

Bij de berekening wordt uitgegaan van de gemiddelde waarde over de afgelopen 25 jaar. De keuze voor deze termijn is ongemotiveerd en arbitrair. Het betreft noch de historische kostprijs, nog de actuele waarde, noch de gemiddelde waarde over het erfpachttijdvak. Indien uitgegaan wordt van een gemiddelde zou de looptijd van het erfpachttijdvak van 75 jaar de enige logische keuze zijn.

De waardestijging over de afgelopen 25 jaar wordt als gemiddelde van Amsterdam bepaald. Aangezien de erfpacht voor een specifiek pand geldt waarvoor de specifieke marktwaarde en

herbouwwaarde wordt bepaald, zou ook de waardestijging van het individuele pand moeten worden gebruikt. Eventueel zou de wijk kunnen worden gebruikt, maar dan moet rekening worden gehouden met een verschil in waardeontwikkeling tussen appartementen en huizen.

De gemiddelde waardestijging van huizen kan zeker niet op de garages worden toegepast. Het is aannemelijk dat de garageboxen een veel hogere waardestijging hebben doorgemaakt door een explosieve groei van het autobezit en de invoering van betaald parkeren in de afgelopen 25 jaar. De verhouding tussen de canon voor een garage ad €738,86 en een pand ad € 4.942,16 (beide geïndexeerd) is ook erg scheef (factor 6,7) ten opzichte van de verschillen in marktwaarde (€ 1.262.000/€110.000 = 11,5).

Grondquote (bijlage 4 en 5)

Wij verzoeken u aan te geven of het redelijk is dat de grondquote, die is berekend op grond van de residuele grondwaarde op dit moment, toegepast wordt op een gemiddelde waarde over een termijn van 25 jaar. Met andere woorden, is het redelijk te veronderstellen dat de waarde van het goed een gelijke ontwikkeling heeft doorgemaakt als de hoogte van de herbouwwaarde?

Actuele marktrente (bijlage 5)

Bij de berekening van de canon is de gemiddelde rente op langlopende staatsleningen over de afgelopen 25 jaar gehanteerd. Hier zou echter de actuele marktrente moeten worden gehanteerd. Het alternatief is immers afkoop van de erfpacht voor 50 jaar tegen de grondwaarde. Indien de gemeente de afkoopsom ontvangt hoeft zij dat bedrag dus minder te lenen. Lenen doet de gemeente per definitie tegen de actuele marktrente. Artikel 8.2 van de AB1937 luidt: *"De afkoopsom wordt door Burgermeester en Wethouders in overleg met den erfpachter bepaald op zoodanig bedrag als noodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van de canon"*. Uit de relatie tussen de afkoopsom -die bij aanvang van het tijdvak gelijk is gesteld aan de grondwaarde- en het principe van schadeloosstelling volgt logischerwijs de conclusie dat de actuele markrente moet worden gehanteerd

Ontwikkeling grondwaarde (bijlage 5)

Naar wij uit uw gegevens in bijlage 5 hebben kunnen afleiden, gaat u ten behoeve van de berekening van de eindwaarde uit van een toekomstige groei van de grondwaarde die gelijk is aan de inflatie. Derhalve wordt geen reële waardestijging verondersteld. Deze veronderstelling is van groot belang, immers "hoe hoger de verwachte grondwaardestijging, des te lager het canonpercentage", zoals de School of Real Estate in haar publicaties zelf verkondigt.

Gezien de grondwaardestijging van de afgelopen decennia vinden cliënten het onbegrijpelijk dat de deskundigen geen reële stijging van de grondwaarde in de komende 50 jaar veronderstellen. Zij begrijpen dat er geen goede prijsindex voor grond in Amsterdam bestaat, maar dit mag niet betekenen dat de reële stijging van de grondwaarde dan maar op nihil wordt gesteld. Dit schaadt de belangen van bewoners. In de berekeningen van de deskundigen worden op verschillende punten aannames gemaakt en wij verzoeken u ook op dit punt aannames te maken die recht doen aan de trend die de afgelopen decennia zichtbaar is geweest.

Inflatierisicopremie (bijlage 5)

Uit bijlage 5 van het concept- rapport blijkt dat de deskundigen de aanvangscanon van de geïndexeerde canon bepalen door op de nominale rente de inflatie (verminderd met 1%) in mindering te brengen. U dient echter ook de inflatierisicopremie, die besloten is in de rente op staatsobligaties, in mindering te brengen op de aanvangscanon. Immers, door indexatie wordt het inflatierisico door de gemeente afgewenteld op de erfpachters.

Er bestaan geen eenduidige schattingen van de hoogte van de inflatierisicopremie, maar dat mag geen reden zijn voor deskundigen om deze achterwege te laten. Voor een indicatie van de hoogte van de inflatierisicopremie zij verwezen naar G. Bekaert, 2009, Inflation Risk and the Inflation Risk Premium, Netspar, NEA 21. Hieronder treft u een citaat (Bekaert, 2009, blz 30):

"I also mention a few European studies. Both Hordahl and Tristani (2007) and Garcia and Werner (2008) find a very modest inflation premium of only 25 basis points at the five year horizon. However it is likely that this low estimate reflects the short sample period which was characterized by relatively subdued inflation. My personal estimate of a long-term inflation risk premium for the euro area would be substantial higher"

Bekaert geeft aan dat de 25 basispunten (0,25%) waarschijnlijk het gevolg is van de lage inflatie ten tijde van het door hem geciteerde onderzoek. De deskundigen hanteren echter een meetperiode van 25 jaar en dat impliceert dat ook voor de bepaling van de inflatierisicopremie gekeken dient te worden naar de afgelopen 25 jaar. In die periode is sprake geweest van jaren met hogere inflatie dan de huidige inflatie. Voorts is de voor die periode zeer hoge reële rente (nominale rente minus inflatie, 5,74% -/- 2,05% = 3,69%) een indicatie van een hogere inflatierisicopremie. Uit onderzoeken over langere tijdsperioden blijkt dat de inflatierisicopremie heeft gevarieerd tussen de 50 basispunten (0,5%) en de 200 basis punten (2%), zie Bekaert (2009).

Op basis van het bovenstaande achten cliënten het redelijk dat de deskundigen over de gehanteerde periode een inflatierisicopremie in een bandbreedte van 0,5% tot 1% hanteren, te middelen naar 0,75%.

Geen verschillende aanvangcanons bij toepassing AB 1937 of AB 2000

In uw berekening stelt u de aanvangscanon AB 1937 gelijk aan het bedrag van canonberekening 25 jaar vast conform AB 2000. Het gevolg hiervan is dat er onder AB 1937 bij aanvang een indexatie voor toekomstige inflatie plaatsvindt. Dit is onjuist. De AB 1937 voorzien uitdrukkelijk niet in een mogelijkheid voor tussentijdse canonaanpassing als gevolg van inflatie, terwijl het inflatierisico op deze manier volledig op de erfpachter wordt afgewenteld bij vooruitbetaling (hogere aanvangscanon). Tevens betaalt de erfpachter op deze wijze dubbel voor de inflatiecomponent, omdat in de genormeerde marktwaarde geen afslag is gedaan voor de historische inflatie. De cumulatieve inflatie is dus al opgenomen in de genormeerde marktwaarde, en ook bij herziening aan het einde van het komende tijdvak van 50 jaar zal (conform uw methode) de inflatie van de komende 50 jaar onderdeel uitmaken van de genormeerde marktwaarde. Het is dus onjuist om deze inflatieverwachting nu al in rekening te brengen in de canon.

Conclusie

Cliënten verzoeken u de rapporten aan te passen met inachtneming van de opmerkingen zoals die in deze brief zijn gemaakt. Voorts verzoeken cliënten u de rapporten nader te motiveren op de punten waar daar om is verzocht. De nu door u opgestelde rapporten voldoen niet aan de daaraan te stellen eisen. Cliënten achten zich daaraan niet gebonden indien zij ongewijzigd definitief worden gemaakt.

Gezien het beginsel van hoor en wederhoor verzoeken cliënten u een kopie van deze brief aan de gemeente te zenden en hen vervolgens op de hoogte te stellen van de eventuele reactie van de gemeente.

Met vriendelijke groet,

J.A.F. Corten

ERFPACHTERS BOUWBLOK KL04

Naam erfpachter	Erfpachtperceel
De heer J.J.E.M. Grappenhaus	Corellistraat 2 te Amsterdam Corellistraat 12-14, (Garage)
De heer S.F.G.C. Fredrichs en mevrouw W.A. Kokkelde	Corellistraat 4 te Amsterdam
De heer A.G.D. Gerritsen en mevrouw R.H.M. van den Broek	Corellistraat 6 te Amsterdam Corellistraat 12-14, (Garage)
De heer K.A.W. Schepers en mevrouw A.E. Cam	Corellistraat 8 te Amsterdam
De heer J. van der Steenhoven	Corellistraat 10 te Amsterdam
De heer H.D. van Weesel	Corellistraat 12
De heer Ir. B. de Corsier	Corellistraat 14 te Amsterdam Corellistraat 12-14 (Garage)
Mevrouw O.E.S. Marugg	Corellistraat 16 te Amsterdam Corellistraat 12-14 (Garage)
De heer H. Grinfeld en mevrouw G. Abram	Corellistraat 18 te Amsterdam Corellistraat 12-14 (Garage)
Stichting Instalo	Corellistraat 20 te Amsterdam Corellistraat 12-14 (Garage)
Mevrouw A.G.M. Tamsma	Corellistraat 22 te Amsterdam
De heer R.D. van der Kolk	Bachstraat 2 te Amsterdam

krk.nl Kuijs Reinder Kakes

Alkmaar Amsterdam Beverwijk Castricum Heerhugowaard Wormer Zaandam

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

Corten De Geer Advocaten
t.a.v. De heer J.A.F. Corten
Grasweg 53a
1031 HX Amsterdam

Amsterdam, 8 december 2011.
sjs/ee

Betreft: uw brief van 24 november 2011 inzake canonherziening einde tijdvak bouwblok KL-04 / stadsdeel Oud-Zuid

Geachte heer Corten,

Dank voor toezending van uw brief van 24 november 2011.

Onderstaand gelieve u onze reactie in onze hoedanigheid als taxatiecommissie van bouwblok KL-04 in stadsdeel Oud-Zuid aan te treffen. Deze reactie geven wij puntsgewijs.

Feitelijke onjuistheden

Objectvergelijking
Bij de objectvergelijking hebben we drie referentiepanden uit dezelfde straat meegestuurd met de conceptrapporten. Naast deze panden hebben de drie deskundigen echter ook gekeken naar recente opbrengsten van soortgelijke panden in de buurt om zorgvuldig tot onze waarderingen te komen. Tevens melden we in dit kader dat Corellistraat 6 eind 2009 voor € 2.045.000,- k.k. is verkocht inclusief garage.
Uw bewering dat voor een losse garage minder wordt betaald dan bij een combinatie van woonhuis met garage delen wij niet, het tegendeel is waar, zijn wij van stellige mening. Al met al zijn volgens ons als beëdigd makelaars/taxateurs o.g., dagelijks werkzaam in Amsterdam, de genormeerde normwaardes correct en marktconform. Aan uw verzoek om tot een lagere genormeerde marktwaarde te komen geven wij derhalve geen gehoor.

Woonoppervlakte
De oppervlaktes, zoals genoemd in de 3 meegestuurde referentiepanden, bedragen circa 285 m^2. Bij Correlistraat 4 staat in de tekst ook dat de oppervlakte circa 290 m^2 is. In alle drie de gevallen betreft het oppervlaktes aangegeven door de desbetreffende verkopend makelaars. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid van die gegevens. De door ons aangegeven oppervlaktes per woning zijn juist op basis van de originele bouwtekeningen, ten behoeve van deze taxatie door de taxatiecommissie zelf opgehaald uit het bouwarchief. En vervolgens berekend op basis van de NEN 2580 norm. Er is dus niet uitgegaan van een onjuist aantal vierkante meters. Uw verzoek om de genormeerde marktwaarde te corrigeren in een lagere genormeerde marktwaarde zal deze taxatiecommissie derhalve niet honoreren.

KRK werkt samen met
HypotheekNet
www.hypnet.nl

NVM

Corellistraat 16
In het lopende erfpachttijdvak zijn de AB 1937 van toepassing, in het nieuwe tijdvak zullen de AB 2000 van toepassing zijn, dit staat als zodanig ook correct in dit onderhavige rapport onder de kopjes "Essentialia" en "Het erfpachtrecht".
Een aanpassing is derhalve niet nodig.

Bachstraat 2
Het is correct dat Bachstraat 2 wordt gebruikt en bewoond door de erfpachter zelf.
Dit zullen we aanpassen in het onderhavige rapport

Corellistraat 8
Beide punten ten aanzien van eigenaar en de onafgemaakte zin zijn correct en zullen we juist aanpassen in dit desbetreffende rapport.

Algemene opmerkingen/vragen
Allereerst schrijft u dat de gemeente geen herzieningsbevoegdheid heeft, aangezien die mogelijk niet conform 5:85 lid 2 BW in de akte van vestiging is opgenomen.
De zinsfrase "..mogelijk niet.." impliceert dat dit voor u of uw cliënten zelf dus nog niet duidelijk is. Het is verder ook niet aan de commissie om hieromtrent een standpunt in te nemen. De commissie verwijst u door naar de grondeigenaar, de gemeente Amsterdam, alwaar u deze primaire stelling verder kunt volharden.

Ten tweede schrijft u dat de herziening van de canon voorwaardelijk plaatsvindt.
De herziening van de canon vindt echter plaats als gevolg van de afloop van het eerste erfpachttijdvak van 75 jaar, zoals vermeld in artikel 6 van de AB 1937. Deze AB 1937 zijn van toepassing verklaard voor de onderhavige erfpachtrechten van uw cliënten bij het verkrijgen van de onderhavige erfpachtrechten.

Als derde beweert u dat de nieuwe methode van canonherziening ondeugdelijk is, leidt tot rechtsongelijkheid, gekunsteld is en kan leiden tot een hogere canon over 50 jaar dan volgens de oude methode.
Naar onze mening is de gehanteerde methode van canonherziening het tegendeel van gekunsteld, juist vanwege de toevoeging van vele bijlagen waar zeer compleet een beeld wordt gegeven hoe wij tot de waardering zijn gekomen, inclusief grondslagen en uitgangspunten met verifieerbare gegevens. Uw bewering dat bij deze nieuwe methode de canon over 50 jaar wellicht hoger is dan volgens de oude methode betreft een aanname en is zuiver hypothetisch en derhalve niet valide.

Taxatie-opdracht
Uw opmerking dat de erfpachters de commissie geen opdracht hebben gegeven om de grondwaarde vast te stellen is juist want de erfpachters kunnen geen opdracht geven aan de commissie. Volledigheidshalve heeft de commissie uw opmerking onderzocht en uiteindelijk is het volgende vermeldenswaard.

De erfpachters hebben ingestemd met de keuze voor een erfpachtdeskundige namelijk de heer J.L. Broeren. Vervolgens werd de heer Broeren ook door de meerderheid van de overige gerechtigden binnen bouwblok KL-04 gekozen als erfpachtdeskundige. Indien de erfpachters c.q. overige gerechtigden unaniem kiezen voor een erfpachtdeskundige is het vervolgens gebruikelijk dat die erfpachtdeskundige de waardering opstelt naar beste kennis en wetenschap.

KRK werkt samen met:
HypotheekNet
www.hypnet.nl

NVM

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

Daarnaast is duidelijk aangegeven dat door de gemeente S.J. Siegersma als erfpachtdeskundige werd aangesteld. Vervolgens hebben Broeren en Siegersma gezamenlijk een derde erfpachtdeskundige aangesteld. Op die wijze wordt volgens de commissie de belangen van zowel de erfpachters enerzijds en de erfverpachter anderzijds voldoende gewaarborgd.

De heer Broeren is dus als deskundige namens de meerderheid van de erfpachters in blok KL-04 gekozen om hun te vertegenwoordigen als deskundige in het kader van de herziening van de erfpachtcanon conform artikel 27 van de AB 1937.
Op 21 juni 2011 hebben wij in dat kader ook per brief aan alle erfpachters aangekondigd dat ondergetekenden op 4 juli 2011 het bouwblok zouden opnemen in het kader van de herziening van de erfpachtcanon. We hebben toen tevens de mogelijkheid geboden hierbij aanwezig te zijn.

Naar onze mening waren uw cliënten derhalve in een vroegtijdig stadium al op de hoogte van deze taxatieopname maar hebben daar, tot ontvangst van uw brief, geen tekenen van protest over laten horen aan ons.

De door de taxatiecommissie toegepaste waarderingsgrondslag
Het is correct dat er in de AB 1937 niets is opgenomen over het vaststellen van de grondwaarde en het taxeren van het object. De commissie verwijst hierbij echter naar de laatste alinea van bijlage 3 ("Verschil eigendom en zakelijk genotrecht") alwaar duidelijk wordt aangegeven: *"Vanuit de taxatieleer wordt de canon gezien als rendement op de waarde van de grond etc"*. En vandaar dat het een logisch gevolg is dat door de commissie een grondwaarde wordt opgenomen in het taxatierapport.

Wij hebben zodoende ook een bestendige gedragslijn toegepast die al sinds jaar en dag wordt toegepast voor de berekening van een nieuwe canon ten behoeve van soortgelijke erfpachtrechten aan het einde van het lopende tijdvak. Deze gedragslijn houdt in dat wij de actuele waarde van het gehele object taxeren (grond en opstal) per peildatum (voor peildatum: zie AB 1937, artikel 6 lid 5). Vervolgens stellen wij via een nadere berekening (zie bijlage 5 behorend bij de rapporten) het aandeel grondwaarde vast op diezelfde peildatum, waarna op basis van een rendementspercentage de nieuwe canon wordt vastgesteld. De grondwaarde is naar onze mening dus bepalend voor het vaststellen van de canon en dus zeer relevant om te taxeren voor deze canonherziening.

Het toepassen van een andere waarderingsgrondslag, anders dan hiervoor is aangegeven, zal de rechtsgelijkheid tussen erfpachters onderling ernstig kunnen schaden. Daarnaast rijst bij onze commissie de vraag in hoeverre uw standpunt, dat voor de waarderingsgrondslag de kostprijs van de grond bij uitgifte als uitgangspunt dient te worden genomen, gestaafd is middels jurisprudentie voor soortgelijke erfpachtrechten.

KRK werkt samen met:
HypotheekNet
www.hypnet.nl

Historische context
Uw opmerkingen omtrent een berekening van de nieuwe canon aangaande de historische kostprijs van de grond, als uitgangspunt voor de berekening van de canon, kan de commissie niet onderschrijven. Een dergelijke verplichte berekening zou een opdracht inhouden, waarbij deskundigen niet meer toekomen aan een onafhankelijke bepaling van een nieuwe pachtsom.

Voor de wijze waarop de commissie de nieuwe canon heeft berekend verwijst de commissie wederom naar de laatste alinea van bijlage 3 ("Verschil eigendom en zakelijk genotrecht") alwaar wordt aangegeven: *"Vanuit de taxatieleer wordt de canon gezien als rendement op de waarde van de grond etc"*.

NVM

Aangezien in de door u toegezonden brief de waarderingsgrondslag ter discussie wordt gesteld, verwijzen wij u door naar de gemeente Amsterdam (OGA) voor verder overleg. Bij onduidelijkheden omtrent de toe te passen waarderingsgrondslag is het van belang dat partijen hierover overeenstemming bereiken.

Wij constateren dat hier een verschil van inzicht bestaat over de te hanteren grondslagen van ons werk. Gezien de bestendige gedragslijn die door ons wordt toegepast staat het u vrij om verder met OGA te overleggen over de juiste waarderingsgrondslag. Wij zullen in dit stadium geen andere waarderingsgrondslag toepassen dan gebruikelijk gezien de bestendige gedragslijn. Mocht in rechte c.q. in overeenstemming met OGA komen vast te staan dat een andere waarderingsgrondslag gehanteerd dient te worden, dan zullen wij in dat stadium een antwoord geven over de nieuwe waarderingsgrondslag.

Voor wat betreft uw alinea met o.a. de opmerking dat de gemeente monopolist is op de grondmarkt verwijst de commissie naar bijlage 4 ("Toelichting opgestelde waardering") en dan met name naar onderdeel 1.5.

Gemiddelde waarde

Woningen

Door de commissie is een gemiddelde waardestijging berekend in een periode van 25 jaar, teneinde de waan van de dag te kunnen elimineren. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de bijlage 4 (Toelichting op de waardering) onderdeel 1.6 en 1.7.

De periode van 25 jaar is niet willekeurig gekozen. In de afgelopen 25 jaar is namelijk sprake geweest van een aanzienlijke waardestijging die ook meetbaar is aan de hand van verificatoire gegevens (NVM-verkoopcijfers). In de gebruikte NVM-verkoopcijfers (25 jaar) is sprake van verkochte woningen die bestempeld kunnen worden als bestaande bouw. Onder die bestaande bouw worden onroerende zaken begrepen die:

- in recente bouwjaren gebouwd zijn en *nadat* de nieuwbouwoplevering + 1e ingebruikname tot stand is gekomen werden verkocht;
- oudere bouwaard van een langere voorliggende bouwperiode.

Indien gekozen zou worden voor een waardestijging per wijk/buurt zal, ingeval van een periode waarin een lager aantal transacties in die wijk/buurt waarneembaar zijn, de gevonden gemiddelde waardestijging niet voldoende gevalideerd zijn als gevolg van de wet van de grote getallen.

Garages

De getaxeerde grondwaarde ten behoeve van de garages heeft te maken met de onbebouwde grond die bij de totale kavel behoort - ook de grond gelegen vóór de garage - alwaar nog een auto geparkeerd kan worden. De bouwkosten van garages zijn van een veel minder grote invloed op de totale waarde van het geheel dan bij de woningen. De grondquote bij de garages ligt dan ook op een substantieel hoger niveau in vergelijking met de grondquote bij de woningen. Dit verklaart ook, verhoudingsgewijs gezien, de door u berekende hogere canon van de garages ten opzichte van de woonhuizen. Naast de gebruikte cijfers omtrent de waardestijging voor woonhuizen zijn de commissie geen betere marktcijfers bekend met betrekking tot expliciete waardestijgingen in de afgelopen 25 jaar ten behoeve van het archetype "garage". Aangezien de garage een secundaire aanvulling is op de woonfunctie zijn voornoemde marktwaardecijfers gebruikt ten behoeve van zowel de woonhuizen als garages van de afgelopen 25 jaar.

KRK werkt samen met:
HypotheekNet
www.hypotheek.nl

NVM

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

Grondquote

Indien de commissie de waardestijgingen (bestaande uit gegevens over de afgelopen 25 jaar m.b.t. de koopsommen per woning) wil splitsen in een koopsom t.b.v. grondaandeel en opstalaandeel, stelt de commissie vast dat dit een onmogelijk uit te voeren exercitie is. Er zal dan namelijk een uitsplitsing moeten worden gemaakt per verkooptransactie in ieder bouwjaar en de bouwkosten op dat moment. Het gehanteerde gemiddelde (waardestijging per jaar) is het resultaat van een mix van verschillende koopsommen van onroerende zaken m.b.t. bestaande bouw. Dat wil zeggen dat de nieuwbouwwoningen niet zijn meegewogen. Doordat de gemiddelde waardestijging het gemiddelde is m.b.t. objecten bestaande bouw, zullen de opstallen van diezelfde verkochte objecten variëren in kwaliteit namelijk: zeer matig onderhouden, redelijk onderhouden en zeer goed onderhouden. Vandaar dat de commissie een verifieerbare aanname heeft opgesteld op basis van de marktwaardestijging van het geheel (grond en opstal) uitgaande van een gemiddeld onderhouden woning (genormeerde woning).
De commissie hanteert een vast uitgangspunt, namelijk de grondwaarde op de peildatum. De gehanteerde grondquote op de peildatum is het verschil tussen de verkoopwaarde van een genormeerde woning inclusief grond (genormeerde verkoopwaarde leeg en vrij van huur, eigen grond) en verminderd met de genormeerde opstalwaarde van het object. De daaruit gevonden grondquote wordt vervolgens gedeprecieerd met verschillende aannamen. Vanwege de peildatum waarop de taxatie c.q. onderdelen daarvan dus ook de opstalwaarde door de commissie wordt opgesteld, is door de commissie de aanname gemaakt om op dat moment (de peildatum) de grondquote vast te stellen en derhalve ook de opstalwaarde op datzelfde moment (de peildatum). De verdere berekeningen en depreciaties zijn opgesteld met als vast uitgangspunt de peildatum.

Actuele marktrente

De commissie hanteert niet de bepalingen genoemd in artikel 8.2. van de Algemene Bepalingen 1937 (hierna te noemen AB 1937). Die AB 1937-bepalingen hadden te maken met de wijze waarop de afkoop van de lopende termijnen ten tijde van de AB 1937 kon plaatsvinden. Deze AB 1937 zijn nu niet van toepassing op de vervolgperiode van 50 jaar die van toepassing is, namelijk AB 2000. De commissie houdt rekening met de nieuwe algemene bepalingen AB 2000.

Door de commissie is aansluiting gezocht bij de taxatieleer op dit onderdeel, zie bijlage 3, laatste blad, laatste alinea. De commissie heeft vervolgens gegevens gevonden, zie bijlage 6, en aansluiting gezocht bij het effectief rendement van langlopende (10 jarige looptijd) staatsleningen van de afgelopen 25 jaar.

KRK werkt samen met
HypotheekNet
www.hypnet.nl

Ontwikkeling grondwaarde

De commissie heeft zich bij het berekenen van de toekomstige grondwaardeontwikkeling op een neutraal standpunt gesteld.

Dit standpunt houdt verband met de huidige ontwikkelingen in vergelijking met de waardestijgingen van de afgelopen decennia. Die waardestijgingen waren o.a. het gevolg van de maatschappelijke welvaartstaat waarin wij terecht zijn gekomen, gekoppeld aan de hoge mate waarin de verkochte objecten gefinancierd konden worden.

NVM

De commissie stelt vast dat een reële waardestijging niet realistisch is, doordat:

- de kredietcrisis een einde heeft gemaakt aan de tendens van sterk stijgende marktwaarde ;
- op deze locatie, gezien het hogere marktniveau, een reële kans aanwezig is op stabilisatie c.q. neutrale waardeontwikkeling (op inflatieniveau);
- de aangekondigde nieuwe belastingmaatregel (Box 1) voor wat betreft het zogenaamde "eigen woningforfait" ten behoeve van deze categorie woonhuizen (> 1 miljoen) een extra financiële last zal vormen;
- in de toekomst een afschaffing of aftopping van de hypotheekrenteaftrek (Box 1) voor deze categorie woonhuizen zeer waarschijnlijk is, hetgeen niet zal leiden tot een hogere marktwaardestijging dan door de commissie is gehanteerd.

Inflatierisicopremie

Door de commissie werd allereerst een berekening gemaakt van het reële rendement ten behoeve van de 10 jaar vaste canon. Daarnaast werd door de commissie gezocht naar bekend gemaakte:

- opslagpercentages ten behoeve van het berekenen van de 25-jaar vaste canon;
- afslagpercentages ten behoeve van de jaarlijkse indexcanon.
-

In bijlage 7 zijn die onderlinge verhoudingen ten behoeve van het vaststellen van de:

- indexcanon
- 10 jaar vaste canon
- 25 jaar vaste canon

zichtbaar gemaakt.

Daarmee is volgens de commissie voldoende rekening gehouden met de voornoemde opslag- en afslagrisico's ten behoeve van de inflatieverwachting alsmede de door u genoemde inflatierisicopremie.

De door u aangehaalde studie van de heer Bekaert betreft een studie binnen de zogenaamde "Euro-area". Dit is voor de commissie geen vindplaats voor het nader bijstellen van de gehanteerde rentevoet. De commissie heeft een vergelijk gehanteerd door het rendement van Nederlandse Staatsobligaties als uitgangspunt te nemen. Daarnaast is het algemeen bekend dat Nederlandse staatsleningen, al sinds de 2e wereldoorlog, als meest risicovrij gezien worden. Dat geldt dan ook voor de inflatie-risicopremie.

De extra in te voeren inflatierisicopremie (nadere opslag voor het risico van inflatie) is door de commissie op nihil gesteld, waarbij een combinatie van na te melden factoren een rol heeft gespeeld:

- De commissie heeft gekozen voor een vergelijk met een effectief rendement Nederlandse Staatsleningen met een looptijd van 10 jaar;
- Een deel van de werkelijke inflatie wordt conform de Algemene Bepalingen 2000 (-/- 1%) niet doorberekend aan de erfpachter ten behoeve van de indexcanon; indien de inflatie 1% bedraagt zal de erfpachter geen verhoging van de indexcanon krijgen en blijft dat deel van het inflatierisico bij de gemeente (OGA);
- de werkelijk opgetreden gemiddelde inflatie in de afgelopen 25 jaar werd verdisconteerd (-/- 1%) op grond van de AB 2000 ten behoeve van het berekenen van het reële rendement ten behoeve van de berekening van de canon-vergoeding.

Bij KRK werkt samen met:

HypotheekNet

www.hypnet.nl

NVM

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

Geen verschillende aanvangscanons bij toepassing AB 1937 of AB 2000

Bij alle getaxeerde erfpachtrechten worden per 1 januari 2013 de AB 2000 van toepassing. Alleen bij de erfpachtrechten Corellistraat 8 en Corellistraat 14 kunnen de desbetreffende erfpachters ook kiezen voor de komende 50 jaar om de AB 1937 van toepassing te laten verklaren als gevolg van te late aanzegging door de gemeente. Tevens hebben specifiek deze erfpachters derhalve ook de mogelijkheid om voor een vaste canon van 50 jaar te kiezen. Voor een periode van 50 jaar bestaan er geen goede marktgegevens, wat een vergelijking met een reële marktrente niet goed mogelijk maakt. Derhalve zijn we voor het vaststellen van een vaste canon voor 50 jaar als best mogelijke benadering van de werkelijkheid uitgegaan van de rente zoals gehanteerd bij die van de 25 jaar vaste canon. Gezien de lange looptijd zal de contante waarde van de canonbetaling aan het einde van de 50-jaarsperiode zeer beperkt zijn.

Conclusie

- Wij zullen de taxatierapporten waar nodig aanpassen, zoals hiervoor is aangegeven;
- Uw brief d.d. 24 november 2011 zal worden toegevoegd aan het taxatierapport alsmede deze beantwoording van uw brief.

Inhoudelijke aanpassing door de taxatiecommissie:

- Bij kopje "Berekening canon": aanvangscanon wordt door deskundigen per 1 januari 2013 vastgesteld (en niet per 1 juni 2012, zoals vermeld in de concept-rapporten).

Inhoudelijke aanpassing door erfverpachter naar aanleiding van toezending concept-rapporten;

- Bij kopje "Essentialia": tweede tijdvak eindigt op 31 december 2062 (en niet op 31 december 2063, zoals vermeld in de concept-rapporten).

Hoogachtend,

namens de taxatiecommissie van bouwblok KL-04,

ing. S.J. Siegersma

c.c.: de heer J.L. Broeren
de heer P.J. van den Brink

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

Op [illegible] de [illegible] de [illegible] de

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

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

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
t.a.v. de heer W. Vreeburg
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Zaandam, 14 december 2011
sjs/ee

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

percelen: AB 1937 (m.u.v. de Beethovenstraat 3-7)

Geachte heer Vreeburg,

De door ons toegezonden concept-taxatierapporten inzake bovengenoemd bouwblok hebben geleid tot reactie van advocatenkantoor Corten De Geer d.d. 24 november 2011 namens de erfpachters.. De opmerkingen en vragen in deze brief gesteld zijn beantwoord in een afzonderlijke brief van de taxatiecommissie d.d. 8 december 2011. Beide genoemde brieven zijn volledigheidshalve in kopie bijgevoegd bij de rapporten.

Tevens is uw opmerking: het einde tweede tijdvak gecorrigeerd in 31 december 2062.

Namens de taxatiecommissie bieden wij U dan ook bijgaande aan de taxatierapporten met betrekking tot de herziening van de canons van de in hoofde genoemde percelen, zomede onze declaratie ter zake voor het aandeel van het Ontwikkelingsbedrijf.

Voorts ontvingen de erfpachters individueel elk een rapport, vergezeld van onze declaratie voor ieders aandeel.

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

namens de Taxatiecommissie,

i/ o

S.J. Siegersma RMT sandersiegersma@krk.nl

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

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

Westzijde 340, 1506 GK ZAANDAM
T: (075) 635 35 91 F: (075) 616 47 46 E: zaandam@krk.nl
ING bank 67.73.17.271 KvK 35030979 btw identificatienummer NL 808345606B01

NVM