Gemeente Amsterdam

Erfpacht en Grondwaardebepaling in Amsterdam

Aan De heer [redacted]
Van Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
Kopie aan

Datum 4 maarti 2015

Geachte heren [redacted]

Op 25 februari 2015 heeft een delegatie van de gemeente Amsterdam ontvangen. Als achtergrondinformatie heeft u verzocht om een notitie. Veel informatie over de werkwijze van de gemeente Amsterdam bij het bepalen van de grondprijzen heeft u al ontvangen, zoals de Grondprijzenbrief en een exemplaar van de Handleiding Grondprijsbepaling. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks gepubliceerd en heeft voornamelijk tot doel (aspirant) contractanten van de gemeente te informeren over de methode van het bepalen van de grondprijzen en ontwikkelingen op dat gebied. De Handleiding Grondprijsbepaling is een interne werkinstructie voor de ambtenaren die belast zijn met het uitvoeren van het grondprijsbeleid en draagt bij aan het consequent uitvoeren van het beleid. De Handleiding Grondprijsbepaling is niet openbaar.

U heeft geen concrete vragen neergelegd bij de gemeente Amsterdam om te beantwoorden in deze notitie. Er is gekozen om eerst de juridische context van erfpacht kort toe te lichten en vervolgens enkele begrippen die gelieerd zijn aan het grondprijsbeleid te verhelderen. Tenslotte is er een overzicht opgenomen van de verschillen tussen gemeentelijke aanbiedingen en canonbepalingen door deskundigen. Voor uw inzicht is er ook een recent rapport opgenomen van een canonbepaling door deskundigen waarin ook hoor en wederhoor in is opgenomen.

Inhoud erfpachtbepalingen
De erfpachter en de gemeente Amsterdam (als grondeigenaar) zijn binnen de kaders van de wet vrij om met elkaar overeen te komen wat de rechten en verplichtingen van partijen zijn. Grondeigenaren die veel erfpacht uitgeven werken vaak met standaard erfpachtbepalingen (Algemene Bepalingen). In de Algemene Bepalingen liggen steeds de algemene afspraken vast die bij elke uitgifte worden overeengekomen en worden vastgelegd in het erfpachtcontract. Daarnaast zijn op elk erfpachtrecht ook Bijzondere Bepalingen van toepassing. In de bijzondere bepalingen liggen bijvoorbeeld de bestemming en de specifieke bebouwingsvoorschriften vast.

Wijziging erfpachtbepalingen en de juridische procedure gemeente Amsterdam/[redacted]
De erfpachtvoorwaarden van een erfpachtrecht (de bijzondere bepalingen en de op het recht van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen) kunnen in beginsel slechts worden gewijzigd als beide partijen hiermee instemmen. De gemeente Amsterdam heeft in haar Algemene Bepalingen echter een clausule opgenomen dat de Algemene Bepalingen ten allen tijde mogen worden

herzien. Voorts is in de algemene bepalingen opgenomen dat aan het einde van het tijdvak deze nieuwe algemene bepalingen van toepassingen worden verklaard. Dit is een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid voor de gemeente. Deze bepaling is (onder andere) onderdeel van de juridische procedure tussen de gemeente Amsterdam en de [redacted] Het Hof Amsterdam heeft de bepaling, dat de gemeente bevoegd is om eenzijdig de Algemene Bepalingen te wijzigen, vernietigd.
Beide partijen zijn tegen de uitspraak van het Hof Amsterdam in cassatie gegaan. De gemeente is in cassatie gegaan omdat de beslissing om het artikel uit de Algemene Bepalingen te vernietigen naar het oordeel van de gemeente onterecht is. Door voorgenoemde cassatie is de uitspraak van het Hof geschorst en heeft deze derhalve geen werking. Dat wil zeggen dat de gemeente (vooralsnog) gerechtigd is bij het einde van het tijdvak eenzijdig de nieuwste Algemene Bepalingen aan te zeggen.

Overige juridische procedures
Naast bovengenoemde procedure, heeft de gemeente Amsterdam ook andere juridische procedures omtrent de procedure canonherziening einde tijdvak gevoerd, waarbij onder andere de taxatierapporten ter vaststelling van de canon door deskundigen, die in die juridische procedures onderwerp waren, zijn vernietigd. De reden hiervoor was dat de taxatierapporten onder andere onvoldoende waren gemotiveerd.

Ook zijn in het verleden juridische procedures gevoerd over de door de gemeente gevorderde canonverhoging bij bestemmingswijzigingen en bebouwingswijzigingen. Deze procedures gingen altijd over de hoogte van de verschuldigde aanvullende canon. De uitkomsten van deze procedures is zeer wisselend en zijn onderling vaak niet goed vergelijkbaar.

Erfpachtbeleid
Naast de wet, de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen heeft de gemeente ook een aantal beleidsstukken opgesteld. Deze beleidsstukken zijn geen onderdeel van het zakelijk recht van erfpacht, maar zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden.

Bestemmingswijzigingen
Een erfpachtcontract staat een bepaalde bestemming/gebruik toe. Op basis van die toegestane bestemming is de waarde van het contract bepaald. Wanneer de erfpachter de bestemming wijzigt en er is daardoor sprake van een grondwaardevermeerdering, dan leidt de wijziging tot een canonverhoging.

Het Grondprijsbeleid van Amsterdam
Sinds 1896 is uitgifte in erfpacht de regel en grondverkoop de uitzondering. Om die reden is er géén vastgesteld beleid voor de verkoop in vol eigendom. De grondprijzenbrief gaat dan ook over de prijzen die (moeten) worden gehanteerd bij uitgifte in erfpacht. Daarbij is de grondprijs gelijk gesteld aan de afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak.
De prijsbepaling van de grond vindt plaats aan de hand van een analyse van de vastgoedmarkt in Amsterdam. Daarbij wordt op basis van transactiegegevens de marktwaarde van een object op

een specifieke locatie bepaald. Buurten in Amsterdam zijn homogeen, en op de locaties waar sprake is van gronduitgifte of canonherzieningen einde tijdvak bestaat de vastgoedmarkt voornamelijk uit erfpachtrechten. Bij ongeveer 80% van deze erfpachtrechten is de canon voor decennia afgekocht. Deze gegevens (marktwaarde van een object op grond uitgegeven in erfpacht) zijn de input bij de marktwaardebepaling. Om de grondwaarde te bepalen, wordt vervolgens de vervangingswaarde van het opstal van deze marktwaarde afgetrokken, waarna de grondwaarde resteert.
De grondprijzen (en onderliggende marktwaarden en vervangingswaarde) die op deze manier worden berekend, worden vóór deze door de gemeenteraad worden vastgesteld onderworpen aan een second opinion door een externe adviesgroep, wiens opmerkingen worden verwerkt.
Deze adviesgroep bestaat uit experts op het gebied van:

- De Amsterdamse vastgoedmarkten:
  - een vertegenwoordiger van [redacted]
  - een vertegenwoordiger van [redacted] voor woningen
- Bouwkosten:
  - Een vertegenwoordiger van [redacted]

Bloot eigendom
Vaak wordt de waarde van het eigendom van erfpachtrechten de waarde van het bloot eigendom genoemd. Dit begrip is niet te verwarren met de grondwaarde zoals de gemeente deze hanteert. De door de gemeente gehanteerde grondwaarde is de waardebepaling van het gebruiksrecht van de grond. De canon wordt gebaseerd op deze gebruikswaarde zodat de canon een redelijke vergoeding aan de gemeente is van de waarde van het gebruik van de locatie/grond voor de erfpachter/gebruiker.
De waarde van het bloot eigendom volgt vervolgens uit de netto contante waarde van alle toekomstige canoninkomsten. De waarde van het bloot eigendom is irrelevant voor de erfpachter. De waarde van het bloot eigendom wordt door de gemeente ook niet in de boeken opgenomen omdat de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording voorschrijven dat erfpachtrechten voor de oorspronkelijke uitgifteprijs op de balans van de gemeente moeten worden opgenomen. Het bedrag waarvoor erfpacht op de gemeentebalans staat wordt dus bepaald door boekhoudregels en heeft dan ook niets te maken met de actuele waarde. Een erfpachtrecht gelegen in Zuid staat op de balans voor een fractie van waarvoor een gelijksoortige woning op IJburg op de balans staat.

Canonbepaling bij canon herziening einde tijdvak van woningen door gemeente en deskundigen

	Gemeentelijke aanbieding	De meest toegepaste methode door deskundigen
Marktwaarde	De gemeente analyseert vraagprijzen en gerealiseerde prijzen de vastgoedmarkt per buurt. De meeste buurten zijn of nagenoeg volledig eigen grond of nagenoeg volledig erfpacht. Vraagprijzen worden gecorrigeerd voor het in de desbetreffende buurt waargenomen verschil tussen vraagprijzen en gerealiseerde prijzen. Op basis van deze analyse wordt een marktwaarde per m^2 gebruiksvloeroppervlak per buurt bepaald. Hierbij wordt meestal geen rekening gehouden met de specifieke ligging van de woning binnen de buurt of binnen het bouwblok. Soms wordt gedifferentieerd naar straten als het buurt gemiddelde afwijkt van specifieke straten.	Deskundigen bepalen de marktwaarde meestal aan de hand van een aantal referenties waarvan de gerealiseerde prijs bekend is. Het betreffen dikwijls woningen op erfpachtgrond. Soms selecteren ze woningen waarvan de canon voor lange tijd is afgekocht. Deze stellen zij gelijk aan de waarde van een woning op vol eigendom. Soms is het mogelijk woningen met vol eigendom te selecteren als referentie.
Opstalwaarde	De gemeente hanteert twee referenties; grondgebonden rijtjeswoningen en een portiekwoningen van 5 lagen. Van deze referenties is uitgerekend wat het kost om deze in een nieuwbouwsituatie te realiseren. Bij de bepaling van de "stichtingskosten" is onder andere het bouwkostenbureau [redacted] betrokken. Omdat bij herbouw wordt uitgegaan van nieuwbouw volgens de huidige regelgeving en kwaliteit, is de door de gemeente gehanteerde opstalwaarde relatief hoog.	Deskundigen raadplegen de boekjes Herbouwaarde waarin van veel verschillende referentiepanden de herbouwwaarde is opgenomen. Zij gebruiken dan altijd de herbouwwaarde inclusief sloop en de bijbehorende bijkomende kosten. Zij gaan daarbij uit van de actueel kwaliteit volgens de huidige regelgeving.
Grondwaarde erfpacht	De gemeente bepaalt de grondwaarde erfpacht door van marktwaarde de stichtingskosten inclusief BTW af te trekken. Het waard drukkende effect van erfpacht is al in de marktwaarde opgenomen omdat als referentie woningen op erfpacht zijn gebruikt.	Deskundigen bepalen de grondwaarde erfpacht door van de marktwaarde de door hen bepaalde herbouwwaarde af te trekken. Dit is de grondwaarde vol eigendom. Vervolgens hebben zij een theoretisch verschil bepaald tussen de grondwaarde vol eigendom en grondwaarde erfpacht (afkoopsom 50 jaar) van circa 33%. De grondwaarde erfpacht / afkoopsom 50 jaar is dus 66%

		van de grondwaarde vol eigendom.
Depreciatie	De gemeente deprecieert de grondwaarde erfpacht met 25%. 15% is bedoeld als fictieve compensatie voor het feit dat de opstallen geen nieuwbouwkwaliteit kennen. Wil men nieuwbouwkwaliteit realiseren is sloop noodzakelijk. 10% is coulance. De gemeente wil in ieder geval niet een te hoge canon in rekening brengen aangezien de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan de erfpacht voortzetten.	Deskundigen depreciëren met 40%. Zij hanteren daarbij een hele lijst aan onderbouwingen. Ik verwijs u daarvoor naar bijgaand deskundigenbericht van de [redacted]. In het rapport zijn ook de vragen van de gemeente te vinden als reactie op deze onderbouwingen in het gedeelte "hoor- en wederhoor".
Canonpercentage	De gemeente hanteert het canonpercentage zoals de Algemene Bepalingen 2000 voorschrijven.	Deskundigen maakten tot enkele jaren geleden veel gebruik van het canonpercentage zoals dat door de ASRE wordt berekend of hanteren een eigen methode. De ASRE berekend het canonpercentage door een soortgelijke formule als [redacted] hebben geadviseerd maar alleen met een hele lage risico-opslag. Zij beschouwen een belegging in grond als nagenoeg risicoloos. In de ogen van de gemeente vergeten ze dan dat het risico van een belegging niet wordt bepaald door het rendement op de hele lange termijn (50 tot 100 jaar) maar dat risico wordt bepaald door de volatiliteit van de waardeontwikkeling. Een andere methode – die de laatste jaren steeds meer wordt gebruikt – is een gemiddelde van het rendement op Nederlandse staatsleningen van de afgelopen 25 jaar en deze te corrigeren met de (volledige) inflatie. Bewust nemen ze in deze berekening niet mee dat de in de AB2000 is opgenomen dat jaarlijks wordt gecorrigeerd met de "inflatie min 1%". Dit ondanks het feit dat in elke AB staat dat de deskundigen bij het bepalen van de canon rekening dienen te houden met de AB die van toepassing wordt in het nieuwe tijdvak.

Hoewel de gemeente en deskundigen over het algemeen niet heel erg verschillen wat betreft de hoogte van de marktwaarde en de stichtingskosten / herbouwwaarde, ontstaat het dikwijls grote verschil tussen gemeente en deskundigen door de correctie vol eigendom en erfpacht en de depreciatie. Alleen al door het verschil van inzicht over deze twee correcties komt de canon door deskundigen vastgesteld circa 50% lager uit.

Bijlage: Deskundigenrapport canonherziening einde tijdvak [redacted]

DESKUNDIGENRAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

[redacted]te Amsterdam

Bouwblok[redacted]

DESKUNDIGEN

[redacted]

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter Gemeente Amsterdam (OGA)
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

en

Erfpachter [redacted]

[redacted]

OPDRACHTNEMERS

Deze taxatie canonherziening per einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 34 lid 3c. van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 tot stand gekomen en bestaat uit:

Deskundige 1 [redacted] *makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen; ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen, bedrijfsmatig vastgoed en WOZ; benoemd en aangewezen door de erfverpachter van het onderhavige bouwblok.*

Deskundige 2 [redacted], *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen en bedrijfsmatig vastgoed; benoemd en aangewezen door de erfpachters van het onderhavige bouwblok.*

Deskundige 3 [redacted] *register taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen; als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.*

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter *Gemeente Amsterdam (OGA)*

Weesperplein 8

Postbus 1104

1000 BC Amsterdam

Erfpachter [redacted]

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform artikel 11, lid 5 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 is aan deskundigen opdracht verleend om voor het nieuwe tijdvak de herziene jaarlijkse canon vast te stellen voor het onderhavige erfpachtrecht.

Minimaal 3 jaar en 2 maanden voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden de nieuwe Algemene Bepalingen aangezegd en een aanbieding gedaan voor een nieuwe canon. In dit geval: **10 januari 2012.** De herziening vindt plaats bij ingang van het nieuwe tijdvak.

Voor het bepalen van de nieuwe jaarlijkse erfpachtcanon nemen deskundigen in aanmerking dat bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 een keuze wordt geboden tussen een jaarlijks geïndexeerde aanvangscanon, een vaste canon voor 10 jaar en een vaste canon voor 25 jaar. Zie tevens hierna de onderdelen 'ZAKELIJKE RECHTEN' en 'BEREKENING CANON'.

Bij de berekening van de waarde, die aan de grond moet worden toegerekend wordt uitgegaan van:

- de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het totale perceel aan de bebouwde ondergrond en de opstallen en werken;
- de marktwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

De canon wordt bepaald als een percentage van het aan de bebouwde ondergrond toe te rekenen aandeel in de waarde, na depreciatie voor de beperkingen van de erfpacht.

BOUWBLOK EN PERCEEL-/OBJECTOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

Bouwblok *Het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op dat perceel bevindende opstallen van het bouwblok* [redacted]

Perceel/Object *Genoemd bouwblok is recent gesplitst in appartementsrechten. Het object* [redacted] *te Amsterdam is thans kadastraal bekend Gemeente* [redacted] *sectie* [redacted] *, nummer* [redacted]

E-nummer [redacted]

Het hierboven genoemde object staat geregistreerd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op naam van de erfpachter.

ZAKELIJKE RECHTEN

Conform de akte van splitsing in appartementsrechten zijn met betrekking tot het recht van erfpacht en de Algemene Bepalingen (AB) de navolgende bepalingen en bijzonderheden vermeldenswaardig:

Datum uitgifte	*1 april 1940*
Einde tijdvak	*31 maart 2015*
Volgend tijdvak	*1 april 2015 - 31 maart 2065*
Bestemming	*Koopwoning met berging*
Huidige AB	*De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.*
Nieuwe AB	*Gelijk aan de huidige algemene 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.

KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De opdrachtgevers zijn in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij verschillende mogelijkheden tot bezichtiging en opname zijn aangekondigd. Daarnaast is de mogelijkheid tot het maken van gerichte afspraken geboden.

Het object in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, is op **9 januari 2015** opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving, de buitenzijde en -daar waar mogelijk- de binnenzijde.

Erfpachter of diens vertegenwoordiger is uitgenodigd om tijdens de plaatselijke opname aanwezig te zijn. Ook de erfverpachter is verzocht aanwezig te zijn. Alleen de erfpachter was tijdens opname aanwezig.

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

OBJECTVERGELIJKING

Deze waardebepaling is mede gebaseerd op objectvergelijkingen (bijlage 6).

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De aan de grond toe te rekenen waarde wordt door deskundigen getaxeerd op **€ 27.748,--**

Een uitgebreide berekening van deze toegekende grondwaarde is opgenomen in bijlage 2.

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 2 wordt de aanvangscanon voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

1. ***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)*** ***€ 749***
2. ***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)*** ***€ 814***
3. ***Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)*** ***€ 969***
4. ***Afkoopsom komend tijdvak is gelijk aan de grondwaarde*** ***€ 27.748***

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 13 januari 2015 aan opdrachtgevers (erfverpachter en erfpachter) verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 19 januari 2015 kenbaar te maken. De correspondentie is opgenomen in bijlage 7.

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;
- De Basis Administratie Gebouwen (BAG);
- 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;
- Diverse vakliteratuur;
- Eigen research.

De deskundigen selecteren bronnen naar beste eer en geweten maar kunnen niet garanderen dat de verstrekte informatie volledig, nauwkeurig en juist is. Aan de hieraan ontleende informatie kunnen geen rechten ontleend worden anders dan voor zover deze door de betreffende leverancier worden gegarandeerd. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die optreedt als gevolg van onjuistheden, fouten of omissies in de verstrekte informatie. Eenieder die besluit deze informatie aan derden ter beschikking te (laten) stellen, is verplicht daarbij op genoemde beperkingen te wijzen.

Deskundigen 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.

Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren u voor eventuele juridische vragen over genoemde documenten contact op te nemen met uw juridisch adviseur.

UITSLUITING

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgevers en het doel waarvoor het is opgesteld. 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 daarnaar, mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming over vorm en context van een dergelijke publicatie.

ONDERTEKENING

Ondertekend op 28 januari 2015 te Amsterdam

[redacted]

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	*Algemene uitgangspunten bij taxatie*
Bijlage 2	*Rekenblad*
Bijlage 3	*Toelichting op de grondwaardebepaling en canonberekening*
Bijlage 4	*Rendement en inflatie periode 50 jaar*
Bijlage 5	*Overzicht opslagpercentages t.b.v. 10 jaar en 25 jaar vaste canon*
Bijlage 6	*Objectvergelijkingen*
Bijlage 7	*Hoor en wederhoor*

BIJLAGE 1.

UITGANGSPUNTEN, DEFINTIES, WAARDEBEGRIPPEN EN ALGEMENE INFORMATIE ERFPACHT

Algemene uitgangspunten

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengt met zich mee dat er aan het onderzoek en de rapportage grenzen moeten worden gesteld. Er wordt door deskundigen rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren en informatiebronnen. Slechts een deel van alle bij de beoordeling betrokken gegevens is in dit deskundigenbericht opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. Deskundigen zijn graag bereid een nadere toelichting te geven.

Tenzij in het deskundigenrapport anders vermeld, gelden onderstaande uitgangspunten:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie van het getaxeerde; bij de opname door deskundigen is rekening gehouden met onder meer ligging, bouwaard, bestemming, afmetingen en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit deskundigenrapport geen bouwkundige keuring of technisch inspectierapport, maar een financiële waardering. Hierom is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige en technische staat van het getaxeerde. Door deskundigen wordt ervan uitgegaan deze goed zijn.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat de gevolgen van deze gebreken niet in de waardering kunnen worden betrokken. De deskundigen zijn daarvoor niet aansprakelijk.
4. De waardering is mede gebaseerd op door opdrachtgevers of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn of kunnen worden verkregen zonder extra kosten.
6. Als uitgangspunt is genomen dat, uit wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke beperkingen voortvloelen, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden anders dan de beperkingen van de erfpacht.
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. Er is geen bijzondere informatie ingewonnen en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan de vermelde rechten zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Ook is er geen uitgebreid planologisch onderzoek uitgevoerd, zodat de in het deskundigenrapport vermelde gegevens als indicatie beschouwd moeten worden.
9. Bij de waardering is 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 ervan zouden kunnen verminderen.
10. Het gebruiksoppervlak (GBO of GO) is door deskundigen zorgvuldig bepaald. Slechts een afwijking van meer dan 4 m² volgens de NEN 2580 gemeten kan invloed hebben op de vastgestelde waarde (zie: bijlage 3 slot 3.2.1).
11. Het deskundigenrapport is bestemd voor de opdrachtgevers. De deskundigen zijn niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik van het rapport door derden of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor het deskundigenrapport is opgesteld. Het deskundigenrapport mag zonder uitdrukkelijke toestemming niet worden gebruikt voor publicaties, circulaires of voor derden bestemde stukken.
12. De deskundigen hebben bij de uitvoering van de opdracht de juiste zorg in acht genomen. De deskundigen hebben geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.

13. Alle rechten worden voorbehouden. Dit deskundigenrapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit deskundigenrapport 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.

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.

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.

Marktwaarde nieuwbouw

De marktwaarde nieuwbouw 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/of 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 marktwaarde nieuwbouw 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 marktwaarde nieuwbouw 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 marktwaarde nieuwbouw.

Herbouwwaarde inclusief sloopkosten
Deze waarde is het geschatte bedrag waarvoor de opstal, deel uitmakende van het getaxeerde object, volgens de deskundigen op de taxatiedatum zou kunnen herbouwd, zonder rekening houdende met een correctie vanwege ouderdom, achterstallig onderhoud, ernstige bouwkundige gebreken en luxe verfraaiingen.

Grondwaarde (eigen grond)
De geschatte grondwaarde in onbebouwde staat, niet belast met erfpacht is het verschil tussen de marktwaarde nieuwbouw enerzijds en de geschatte herbouwwaarde anderzijds, waarbij rekening is gehouden met de gerealiseerde bestemming.

Erfpacht

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:

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.

Algemene informatie zakelijke rechten
Onder de zakelijke rechten wordt verstaan het recht van eigendom, 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 deze zakelijke rechten ontbreekt een speciale regeling in de wet betreffende de contractuele (obligatoire) verwachtingen van degene die het recht van erfpacht of recht van opstal uitgeeft.. Alleen de inhoud van het te vestigen zakelijk recht wordt in de wettelijke regelingen behandeld. In beginsel is er dus sprake van een grote contractvrijheid met enkele dwingend rechtelijke bepalingen.

Verschil eigendom en erfpacht

Erfpacht is een zelfstandig zakelijk recht en heeft veel overeenkomsten met eigendom

Omschrijving		eigenaar	Erfpachter
1.	Eigendom	volledig	Beperkt
2.	Betalingsverplichting	Geen	De canon
3.	Vermogenswinst	Volledig	Gedeeltelijk
4.	Gebruiksbeperkingen	Meestal niet	Meestal wel
5.	Verhandelbaarheid	Goed	In beginsel wel
6.	Financierbaarheid	Goed	In beginsel wel
7.	Rechtsbescherming	Volledig	Beperkt

De canon geldt als een redelijke vergoeding voor de door de bloot eigenaar aan de erfpachter ter beschikking gestelde grond. Bij de keuze van de rentevoet wordt uitgegaan van een rentetype dat in de markt past bij een duur zoals die voor het recht van erfpacht geldt. In de meeste gevallen wordt de rentevoet aangepast bij aanvang van een nieuw tijdvak. Deskundigen zoeken hierbij aansluiting met het rendement op langlopende staatsleningen.

BIJLAGE II. Grondwaarde en canonberekening

Gehanteerde parameters

Waardepeildatum	2012
Gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen 1962 - 2011	6,56%
Gemiddelde inflatie 1962 - 2011	3,76%
Reëel rendement	**2,70%**
btw-regime	**19,00%**

1. Marktwaarde nieuwbouw uitgangspunt eigen grond (incl. btw)

ADRES: [redacted]	*Oppervlakte*	*Marktwaarde*	*Incl btw*
Oppervlakte	55 m² GO	€ 3.575 per m² GO	€ **196.625**
Tuinaandeel			€ -
Aandeel extra berging			€ **5.000**
			€ **201.625**

2. Herbouwkosten (uitgaande van volledige sloop bestaande bebouwing) (incl. btw)

Gebruiksoppervlakte (GO)		55 m²	
Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.320 per m² GO	
BTW	19%	€ 251	
Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.571	
Bijomende kosten	37,75%	€ 592,98	
Totaal herbouwwaarde incl. sloop		€ 2.163,78 per m² GO	
			Incl. BTW
Totaal herbouwwaarde incl. sloop			€ **119.008**

3. Berekening grondwaarde eigen grond incl. c.q. excl. btw // berekening grondwaarde erfpacht

Residuele grondwaarde (eigen grond)	**incl. btw**	€ 82.617	
Residuele grondwaarde (eigen grond)	**excl. btw**	€ **69.426**	

4. Berekening verschil eigen grond en erfpacht en berekening grondwaarde erfpacht

Residuele grondwaarde eigen grond excl. Btw				€ 69.426	
Contante waardeberekening eenheid € 100,-- na 50 jaar en 100 jaar op basis van reëel rendement					
waarde van de eenheid			*reservering t.b.v. erfpacht*		
na 50 jaar	€	100,00	€ 26,41		
na 100 jaar	€	100,00	€ 6,98		
Totaal reservering			€ 33,39		
Correctie erfpachtgrond t.o.v. eigen grond			**-33,39%**	€ -23.179	
Grondwaarde erfpacht					€ **46.247**

5. Canonberekening

Grondwaarde erfpacht zonder depreciatie voortdurend gebruik				€ 46.247	
Depreciatie: voortdurend gebruik			-40%	€ -18.499	
Grondwaarde voortdurend gebruik t.b.v. canonbepaling					€ **27.748**
	Canonpercentages				
Aanvangscanon			**2,70%**	**AANVANGSCANON**	€ **749**
Canon 10 jaar vast	opslag	8,65%	**2,93%**	**CANON 10 JAAR VAST**	€ **814**
Canon 25 jaar vast	opslag	29,44%	**3,49%**	**CANON 25 JAAR VAST**	€ **969**

BIJLAGE 3

TOELICHTING OP DE GRONDWAARDEBEPALING EN CANONBEREKENING

In dit deskundigenbericht is een rekenblad **(bijlage 2)** opgenomen voor de bepaling van de met erfpacht belaste (onder)grond. In deze bijlage worden onder andere toegelicht: de bepaling van een reëel rendement, van de aanvangscanon (indexcanon) en de opslagen bij de berekening van een 10-jaar vaste canon en een 25-jaar vaste canon alsmede de depreciatie De toelichting vindt plaats aan de hand van de volgende punten 3.1 tot en met 3.7 In het rekenblad is de waardebepaling opgenomen t.b.v. de woonfunctie en, indien van toepassing, in een apart rekenblad de waardebepaling van een bedrijfsfunctie.

3.1 Gehanteerde parameters
3.1.1 - referentieperiode afgelopen 50 jaar
3.1.2 - gemiddeld rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode
3.1.3 - gemiddelde inflatiepercentage in referentieperiode
3.1.4 - gemiddeld reëel rendement in referentieperiode
3.1.5 - actueel btw-regime in referentieperiode

3.2. Marktwaarde getaxeerd object op basis van grondwaarde volle eigendom
3.2.1- appartement eigen woning
3.2.2- lidmaatschapsrechten
3.2.3 - niet gesplitste appartementen
3.2.4 – appartement apart in gebruik als berging
3.2.5 - bedrijfsruimte
3.2.6 - verdeling marktwaarde in opstalwaarde en grondwaarde volle eigendom

3.3. Herbouwkosten opstallen inclusief sloopkosten
3.3.1 - BTW en bijkomende kosten: woning
3.3.2 - BTW en bijkomende kosten: bedrijfsruimte.

3.4. Actuele residuele grondwaarde volle eigendom
3.4.1 woningen exclusief BTW
3.4.2. bedrijfsruimte exclusief BTW

3.5. Berekening verschil volle eigendom en erfpacht/ grondwaarde belast met erfpacht

3.6. Voortdurend gebruik van de grond; depreciaties
3.6.1.-depreciatie 40%: woningen
3.6.2 -depreciatie 10%: bedrijfsruimte

3.7. Berekening aanvangscanon en opslag 10-jaar en 25-jaar vaste canon.

Hierna volgt een toelichting op de verschillende onderdelen die in het rekenblad genoemd zijn.

3.1 Gehanteerde parameters
3.1.1 - Referentieperiode afgelopen 50 jaar t.b.v. de parameters
De keuze van een kapitaalmarktrente wordt afgeleid van het rendement op langlopende Staatsleningen van 8-10 jaar in de voorgaande periode van 50 jaar **(bijlage 4)**. Hierna zullen deskundigen de gekozen periode van 50 jaar m.b.t. de kapitaalmarktrente motiveren.

In een bepaalde periode kan de kapitaalmarktrente sterk wisselen of volatiel zijn. Dit zal een grote invloed hebben op de berekening van de canonvergoeding. Deskundigen stellen vast dat grondprijzen en markttransacties van vastgoed niet in eenzelfde verhouding volatiel zijn c.q. gelijkelijk reageren op die wisselende kapitaalmarktrente.
Een sterke wisseling van kapitaalmarktrente in een korte periode is niet wenselijk voor het bepalen van een bestendige gedragslijn t.b.v. het berekenen van een canonvergoeding in een specifieke periode, terwijl de te berekenen nieuwe canon het vertrekpunt is voor een lange erfpachtperiode van 50 jaar.

De nieuwe canon wordt bepaald in een zeker kalenderjaar, waarbij die nieuwe canon geldt voor een nieuw erfpachttijdvak van 50 jaar. In die vervolgperiode van 50 jaar zal eveneens sprake zijn van wisselende waardestijgingen en waardedalingen c.q. wisselende rendementen op langlopende staatsleningen.

Deskundigen zijn van mening, dat een bestendige gedragslijn gevolgd moet worden, die van groot belang is voor een evenwichtige canonberekening. Die bestendige gedragslijn wordt volgens deskundigen verkregen door gebruik te maken van een gemiddelde van een langere achterliggende periode. Vandaar dat deskundigen gekozen hebben voor een periode van 50 jaar.

Hierdoor worden pieken en dalen, binnen een voor ieder overzichtelijke periode, geëlimineerd. Daarnaast geeft een dergelijke berekening ook de nodige zekerheid voor zowel de erfpachter als erfverpachter dat er geen sterke canonverschillen voor soortgelijke erfpachtzaken mogelijk zijn in een korte periode.

3.1.2 - Gemiddeld rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode
Het door deskundigen berekende gemiddeld rendement van langlopende staatsleningen in de aangegeven referentieperiode van 50 jaar, betreft een kapitaalmarktrente die twee componenten bevat: de reële rente en de inflatiecomponent (**bijlage 4**).

3.1.3 - Gemiddelde inflatiepercentage in referentieperiode;
Deskundigen hebben het inflatiepercentage eveneens berekend als gemiddeld percentage in de referentieperiode van de voorafgaande periode van 50 jaar (**bijlage 4**)

3.1.4 - Gemiddeld reëel rendement in referentieperiode;
Voor de bepaling van een reëel rendement, als basis voor de canonberekening, hebben deskundigen gebruik gemaakt van een referentieperiode van vijftig jaar.

Aan de hand van publicaties van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is een gemiddeld nominaal rendement op langlopende staatsleningen in een periode van vijftig jaar voorafgaand aan de waardepeildatum bepaald. De inflatiecomponent is ook bepaald aan de hand van publicaties van het CBS in dezelfde referentieperiode (voornoemde "publicaties" hierna te noemen "reeksen"). Genoemde reeksen zijn als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

Als basis voor de berekening van een nieuwe aanvangscanon (indexcanon) wordt een reëel rentepercentage (rentepercentage zonder inflatie) gehanteerd, omdat de erfverpachter de nieuwe aanvangscanon daarna jaarlijks al bijstelt op basis van de opgetreden inflatie.

Wanneer een reëel rentepercentage moet worden vastgesteld aan de hand van een nominaal rentepercentage (inclusief inflatiepercentage) zal het inflatiepercentage in mindering gebracht moeten worden op het nominaal rentepercentage. Indien een nominaal rentepercentage is samengesteld uit meerdere percentages (reëel rentepercentage + inflatiepercentage) mogen deze percentages niet van elkaar worden afgetrokken. Voor een juiste berekening dienen de gevonden percentages op een bepaalde manier op elkaar gedeeld te worden (multiplicatie).

Voorbeeld:
Stel dat een nominaal gevonden rentepercentage van 6% een inflatiepercentage van 2% bevat, dan is het resultaat niet 4% (6% - 2%) maar 3,92% afgerond (1,06 ÷ 1,02 = 1,03922).

Deskundigen zullen hierna een nadere motivering geven voor het hanteren van het gemiddeld reëel rendement (zonder inflatie). Volgens de van toepassing verklaarde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, wordt de door deskundigen vastgestelde aanvangscanon jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer van het jaar daarvoor (hierna te noemen: "indexbepaling"). De bloot eigenaar krijgt door deze indexbepaling een vergoeding voor de opgetreden inflatie in elk jaar.

Concluderend: deskundigen berekenen de canonvergoeding op basis van het reëel berekende rendement (excl. inflatie) van de afgelopen periode van 50 jaar op basis van marktgegevens van langlopende staatsleningen.

3.1.5 - Actueel btw-regime

Voor een juiste residuele waardebepaling van de grondwaarde dient geen rekening te worden gehouden met de geldende btw die verschuldigd is. Deskundigen stellen een grondwaarde vast excl. btw aangezien de btw geen waardebepalende factor is bij een residuele waardeberekening van de grond.

3.2 Marktwaarde object op basis van grondwaarde volle eigendom

3.2.1 - appartement eigen woning

Als uitgangspunt voor het vaststellen van de grondwaarde belast met erfpacht is eerst een marktwaarde vastgesteld van objecten die gelegen zijn op eigen grond , dus zonder rekening te houden met de lasten en beperkingen van de erfpacht.

Deskundigen hebben representatieve markttransacties gevonden van goed onderhouden woningen (appartementen) gelegen op eigen grond die leeg en vrij van huur verkocht werden en in gebruik zijn genomen als eigen woning . De gevonden markttransacties zijn echter niet gelegen binnen hetzelfde bouwblok c.q. de direct aangrenzende bouwblokken van het getaxeerde object. De gevonden transacties liggen hemelsbreed iets verder van het getaxeerde object en zijn voor deskundigen goed bruikbaar voor het vaststellen van een aandeel in de grondwaarde bij volle eigendom. De door deskundigen als vergelijking gehanteerde objecten op eigen grond zijn in de bijlage weergegeven.

Voornoemde markttransacties zijn voor deskundigen het vertrekpunt voor de uiteindelijke vaststelling van de waardebepaling van de grondwaarde belast met erfpacht van het getaxeerde object omdat de waardebepaling van de grondwaarde belast met erfpacht een afgeleide is van de waardebepaling van de grondwaarde bij volle eigendom.

Ook is rekening gehouden met de onderlinge verschillen van het getaxeerde object met de gehanteerde vergelijkingsobjecten.

Met name de verschillen in woonoppervlak, de aanwezigheid van een tuin, een binnendoor bereikbare zolderkamer, andere liggingsfactoren en kwaliteit worden door deskundigen meegewogen in de uiteindelijke vaststelling van de marktwaarde van het getaxeerde object. Door deskundigen is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, waarbij ook het empirisch inzicht van deskundigen een afrondende rol heeft gespeeld. Deskundigen hebben vervolgens de marktwaarde per m2 GBO (gebruiksoppervlak) voor het getaxeerde object vastgesteld en vermenigvuldigd met het aantal m2 GBO van het getaxeerde object waardoor de totale marktwaarde van het getaxeerde object werd berekend. Deskundigen werken met categorieën voor het GBO met vier vierkante meter verschil per categorie. Van toepassing daarbij is ook de wet van de afnemende meerwaarde: de prijs per vierkante meter neemt af naarmate het oppervlak toeneemt.

3.2.2 - lidmaatschapsrechten

In sommige gevallen kan het getaxeerde object een lidmaatschapsrecht in een zogenoemde "Coöperatieve Flatexploitatievereniging" betreffen (hierna: CFE). Het is deskundigen bekend dat deze lidmaatschapsrechten binnen een CFE kunnen worden omgezet als een appartementsrecht. Dit brengt omzettingskosten met zich mee. Deze omzettingskosten zijn door deskundigen meegewogen middels een vastgestelde depreciatie.

3.2.3 - niet gesplitste appartementen

Is sprake van een getaxeerd object dat niet gesplitst is in appartementsrechten, dan hebben deskundigen de marktwaarde berekend als de marktwaarde van een appartement. Aangezien de ongesplitste woningen in gebruik zijn bij derden als "huurwoning" , vertonen deze woningen een kwalitatief verschil t.o.v. de marktwaarde van gesplitste appartementen. Indien dit kwalitatieve verschil van toepassing is, hebben deskundigen dit aangegeven in de berekening door een toepasselijke vermindering van de marktwaarde als appartementsrecht.

3.2.4 – appartement apart in gebruik als berging

Indien sprake is van een appartementsrecht in gebruik als berging hebben deskundigen de marktwaarde van de berging vastgesteld als een apart verhandelbare bergruimte behorende bij een woonfunctie.

3.2.5 - bedrijfsruimte

De waardering van de grondwaarde volle eigendom t.b.v. de bedrijfsruimte vindt plaats door huurwaardekapitalisatie. Daarbij wordt middels een berekende totale huurwaarde van het getaxeerde object alsmede een aan de markt ontleend bruto aanvangsrendement de marktwaarde van het geheel (grond en opstal) berekend.

3.2.6 - verdeling marktwaarde in opstalwaarde en grondwaarde volle eigendom
De door deskundigen vastgestelde "marktwaarde object op basis van grondwaarde volle eigendom", bestaat enerzijds uit een aandeel opstalwaarde en anderzijds een aandeel grondwaarde. Deskundigen hebben gekozen voor de residuele benadering van de grondwaarde. Deskundigen hebben daartoe een berekening opgesteld waarbij de eerder vastgestelde marktwaarde wordt verminderd met de actuele herbouwwaarde van het desbetreffende opstalaandeel, waardoor een juiste grondwaarde bij volle eigendom berekend wordt.

3.3 Herbouwwaarde opstallen inclusief sloopkosten
De opstalwaarde voor het getaxeerde object wordt door deskundigen berekend op basis van de herbouwwaarde van de opstal verhoogd met alle bijkomende kosten vóór en tijdens de bouw (incl. aansluitingskosten op openbare nutsvoorzieningen) + btw (indien van toepassing).

De vastgestelde herbouwwaarde is volgens deskundigen een juiste weergave van een goed onderhouden opstal welke opstal geen achterstallig onderhoud vertoont en een aan nieuwbouw gelijkewaardige uitrusting heeft.

De herbouwwaarde van de opstallen incl. sloopkosten is door deskundigen vastgesteld op basis van 'herbouw van het gebouw in de huidige omvang, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig".

De herbouwwaarde vormt voor deskundigen een onderdeel in de totale getaxeerde marktwaarde van het object. Deskundigen verminderen de herbouwwaarde op de getaxeerde marktwaarde en met deze berekening stellen deskundigen het aandeel grondwaarde met volle eigendom vast.

3.3.1 - BTW en bijkomende kosten: woning
Door deskundigen is de herbouwwaarde getaxeerd inclusief BTW zoals nieuwbouw in de regel wordt aangeboden voor woningen.

De bijkomende kosten betreffen o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, risicoverzekering, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten van het terrein, opmaken akte van splitsing, onvoorzien, etc.

3.3.2 - BTW en bijkomende kosten: bedrijfsruimte
Door deskundigen is de herbouwwaarde getaxeerd exclusief BTW zoals nieuwbouw in de regel wordt aangeboden t.b.v. bedrijfsruimten.

De bijkomende kosten betreffen o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, risicoverzekering, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten van het terrein, opmaken akte van splitsing, onvoorzien, etc.

3.4 Actuele residuele grondwaarde volle eigendom
3.4.1 woningen exclusief BTW
Door de herbouwkosten (inclusief btw) van de opstallen in mindering te brengen op de marktwaarde gelegen op volle eigendom (incl. btw), berekenen deskundigen de actuele residuele grondwaarde op basis van eigen grond (incl. btw).

Deze volgende berekening vormt voor deskundigen de basis voor de juiste toedeling van de grondwaarde:

Marktwaarde totale object incl. grond met volle eigendom (incl. btw) -/- Herbouwwaarde van de opstallen (incl. btw) = Actuele residuele grondwaarde volle eigendom incl. BTW.

Door deskundigen is bij het vaststellen van de actuele residuele grondwaarde volle eigendom rekening gehouden met de liggingsfactoren binnen de gemeente Amsterdam. Dit betekent dat de verhouding grondwaarde t.o.v. de totale marktwaarde van het geheel (grond en opstal) of wel de grondquote, op een andere locatie een andere grondquote kan hebben. Een grondquote bij een andere locatie is daarom niet direct vergelijkbaar.

De hiervoor genoemde berekeningsmethode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde volle eigendom te bepalen. Vervolgens hebben deskundigen de gevonden grondwaarde volle eigendom incl. btw verminderd met het geldende btw regime in de referentieperiode, omdat de btw geen waardebepalende component is in de berekening van de residuele grondwaarde. De "boekwaarde" van de grondwaarde dient exclusief btw vastgesteld te worden aangezien de grondexploitant de verschuldigde btw ook dient af te dragen aan de Rijksbelastingdienst.

3.4.2. bedrijfsruimte exclusief BTW

Door de herbouwkosten (exclusief btw) van de opstallen in mindering te brengen op de marktwaarde gelegen op volle eigendom (excl. btw), berekenen deskundigen de actuele residuele grondwaarde op basis van eigen grond (excl. btw). Deze berekening vormt voor deskundigen de basis voor de juiste toedeling van de grondwaarde:

Marktwaarde totale object incl. grond met volle eigendom (excl. btw) -/- Herbouwwaarde van de opstallen (excl. btw) = Actuele residuele grondwaarde volle eigendom excl. btw.

Door deskundigen is bij het vaststellen van de actuele residuele grondwaarde volle eigendom rekening gehouden met de liggingsfactoren binnen de gemeente Amsterdam. Dit wil zeggen dat de verhouding grondwaarde t.o.v. de totale marktwaarde van het geheel (grond en opstal) of weldegrondquote, op een andere locatie een andere grondquote kan hebben. Een grondquote bij een andere locatie is daarom niet direct vergelijkbaar.

De hiervoor genoemde berekeningsmethode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde volle eigendom te bepalen.

3.5 Berekening verschil grondwaarde volle eigendom / grondwaarde belast met erfpacht

De deskundigen passen een rekenkundige correctie toe om het waardeverschil alsnog tot uiting te brengen tussen vastgoed gelegen op eigen grond en vastgoed gelegen op erfpachtgrond met vooruitbetaalde canon > 30 jaar. Hierna zullen deskundigen dit nader motiveren.

Indien sprake is van grondwaarde belast met erfpacht moet de erfpachter van een stuk grond, in tegenstelling tot de eigenaar van een stuk grond in volle eigendom, een jaarlijkse erfpachtcanon c.q. een afkoopsom voor de erfpachttermijn betalen (vooruitbetaalde canon).

Deskundigen hebben vastgesteld dat het verschil tussen transacties van vergelijkingsobjecten bestaande bouw op grond met volle eigendom t.o.v. vergelijkingsobjecten bestaande bouw gelegen op grond belast met erfpacht (met of zonder vooruitbetaalde canon) in het verleden verwaarloosbaar was.

In hoeverre erfpachters in het verleden een te hoge prijs hebben betaald voor grond belast met erfpacht t.o.v. grond met volle eigendom is door deskundigen niet verder onderzocht. Partijen zijn destijds op vrijwillige basis tot een transactieprijs gekomen. Deskundigen achten het niet hun (wetenschappelijke) taak dit verder te onderzoeken.

Deskundigen hebben voortschrijdend inzicht verkregen m.b.t. de huidige marktontwikkelingen waarbij financiële instellingen een canonbetaling nu meewegen in het berekenen en verstrekken van een hypothecaire lening m.b.t. woningen gelegen op erfpachtgrond. Deskundigen stellen vervolgens vast dat recent gerealiseerde transactieprijzen van vergelijkingsobjecten gelegen op erfpachtgrond met een jaarlijkse canonbetaling, afwijken van vergelijkingsobjecten waarbij sprake is van een woning gelegen op erfpachtgrond met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar) dan wel vergelijkingsobjecten gelegen op volle eigendom.

Vervolgens is het deskundigen bekend dat kandidaat-kopers, makelaars/adviseurs een jaarlijkse erfpachtlast (canonbetaling) thans als waardeverminderende factor meewegen bij het tot stand komen van de wilsovereenstemming.

Er zijn geen transacties van vergelijkingsobjecten op eigen grond bekend binnen ditzelfde bouwblok. Hierdoor is een directe waardevergelijking van soortgelijke woningen gelegen op grond met volle eigendom met woningen gelegen op grond belast met erfpacht (op basis van een vooruitbetaalde canon >30 jaar) niet mogelijk. Het exact vaststellen van een waardeverschil tussen woningen gelegen op erfpachtgrond met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar) en soortgelijke woningen gelegen op grond met volle eigendom is daarom niet mogelijk binnen ditzelfde bouwblok.

Kandidaat kopers van vastgoed in Amsterdam worden geconfronteerd wordt met vastgoed gelegen op eigen grond en op grond belast met erfpacht met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar). Indien een consument een keuze kan maken tussen aankoop van identiek vastgoed gelegen op eigen grond of vastgoed gelegen op grond belast met erfpacht met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar), is de ervaring van deskundigen dat de kandidaat koper kiest voor vastgoed gelegen op eigen grond.

Circa 80% van het totale grondaandeel binnen de gemeente Amsterdam grond is belast met erfpacht. Ook is een zeer beperkt aandeel vastgoed binnen de gemeente Amsterdam gelegen op grond met volle eigendom. De consument heeft daarom binnen dit specifiek (postcode)gebied van Amsterdam, waarin het getaxeerde object ligt, geen keus voor soortgelijk vastgoed gelegen op eigen grond.

Conclusies van deskundigen:

- binnen deze specifieke locatie, waarin het getaxeerde object zich bevindt, zijn geen identieke transacties getraceerd met eenzelfde archetype gelegen op eigen grond;
- binnen de gemeente Amsterdam is niet voldoende vastgoed op eigen grond beschikbaar om aan de vraag (eigen grond) te kunnen voldoen;
- de consument zal voor de aankoop van identiek vastgoed op eigen grond, op dezelfde locatie, een meerprijs willen betalen t.o.v. vastgoed gelegen op erfpachtgrond;
- de consument op deze specifieke locatie, waarin het getaxeerde object zich bevindt, heeft geen keuze voor aankoop van vastgoed gelegen op eigen grond.

De grondwaarde t.b.v. volle eigendom betreft een waardering van een oneindig genotsrecht. De eigenaar van eigen grond hoeft in de opvolgende jaren/latere termijnen van die oneindige eigendomsperiode geen enkele reservering te plegen t.b.v. een toekomstige vergoeding aan een derde voor het verlengen van dat genotsrecht "volle eigendom".

Met andere woorden: de eigenaar van een stuk eigen grond hoeft niet na afloop van een tijdvak of erfpachttermijn van 50 jaar c.q. 100 jaar opnieuw een "afkoopsom" te betalen aan een derde voor de verlenging van zijn eigendomsrecht.

Voor een evenwichtige berekening zullen deskundigen bij de berekening van de grondwaarde belast met erfpacht rekening moeten houden met een verschil tussen de grondwaarde van eigen grond en in erfpacht uitgegeven grond.

In tegenstelling tot de grondwaarde bij volle eigendom wordt bij de grondwaarde belast met erfpacht, conform de van toepassing verklaarde algemene erfpachtvoorwaarden, telkens na ommekomst van een periode van 50 jaar een nieuwe grondwaarde en nieuwe erfpachtcanon berekend/aangepast. Hierdoor ontstaat een nieuwe (meestal hogere) canon, na ommekomst van 50 jaar, na 100 jaar, etc. Ook wordt binnen de algemene erfpachtvoorwaarden de mogelijkheid geboden om de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar af te kopen door een betaling ineens. Na ommekomst van 100 jaar bestaat die mogelijkheid eveneens, etc.

Deskundigen zullen het voornoemde verschil tussen grondwaarde volle eigendom en grondwaarde belast met erfpacht fictief moeten benaderen op basis van een mathematische benadering. Het verschil tussen grondwaarde volle eigendom (het oneindig eigendom) en de grondwaarde belast met erfpacht (rekening houdende met erfpachtbetalingen na 50 jaar, 100 jaar etc.) is volgens deskundigen te berekenen.

Deskundigen stellen de eindwaarden (na 50 jaar en 100 jaar) vast van een grondwaarde-eenheid telkens € 100,--, waarbij geen rekening is gehouden met een stijging vanwege inflatie. Door de inflatie te elimineren in die eindwaarden kan de contante waarde berekend worden op basis van een berekend reëel rendement (zonder inflatie).

Aldus berekenen deskundigen aan het begin van de nieuwe erfpachtperiode de contante waarde van:
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 50 jaar
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 100 jaar
rekening houdende met het door deskundigen eerder berekende reëel rendement in de afgelopen 50 jaar van langlopende staatsleningen.

De contante waardeberekening betreft een toekomstige reservering t.b.v. de afkoop van de canon op grond van de residueel berekende grondwaarde voor de komende 2 tijdvakken (50 jaar en 100 jaar). Deskundigen hebben een parameter berekend op basis van een gemiddeld reëel rendement (zonder inflatie) over een langere achterliggende periode (50 jaar).

De aldus berekende som van de gevonden contante waarden van de eindwaarden na 50 jaar en 100 jaar vormen samen het aandeel waarmee de grondwaarde van volle eigendom moet worden verlaagd om te kunnen komen tot een waardering van de grondwaarde belast met erfpacht.
Middels deze benadering wordt volgens deskundigen op een afdoende wijze rekening gehouden met het verschil tussen grondwaarde met eigen grond en grondwaarde belast met erfpacht.

3.6. Voortdurend gebruik van de grond; depreciaties

3.6.1 -depreciatie 40%: woningen

De totale depreciatie van 40% t.b.v. voortdurend gebruik voor woningen op erfpachtgrond wordt door deskundigen gemotiveerd als volgt.

3.6.1.1

Vergelijking van gebouwde onroerende zaken die verhuurd of anderszins rechtsgeldig in gebruik zijn bij derden; hiervan is het deskundigen bekend dat de waarde zich beweegt rond 60% van de leegwaarde en dat aan bebouwde grond een andere waarde toegerekend moet worden dan aan onbebouwde grond.

3.6.1.2

Vergelijking met fiscale waarderingen in het kader van de fiscale wetgeving Inkomstenbelasting. Voor de Inkomstenbelasting (Box III-heffing) werd bij onroerende zaken, die als woning in gebruik en/of verhuurd zijn aan derden, een afslag toegepast t/m 2010 van 40% van de leegwaarde vrij van huur en
gebruik.

3.6.1.3

Het is deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe uitgifte van de grond in erfpacht, waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepaste van 40% op de marktwaarde van de grond in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond'). De koper had immers geen keuze om een optimale nieuwe woning te bouwen.

3.6.1.4

Ook indien sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging paste de gemeente Amsterdam geruime tijd een depreciatie toe van 40%.

3.6.1.5

Het is deskundigen bekend dat de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond geruime tijd hebben ontvangen van de erfverpachter (gemeente Amsterdam) aan het einde tijdvak ontvingen een grondwaarde werd berekend o.g.v. een grondquote als aandeel in de marktwaarde leeg, vrij van huur en rekening houdend met fictieve sloopkosten, gedeprecieerd met 40%.

3.6.1.6

Deskundigen gaan uit van een bestendige gedragslijn voor het bepalen van de waardering in eigen gebruik op basis van 60% van de leegwaarde, welk percentage ook in de uitspraak in 2011 in de zaak "Honnebier" in stand gebleven is.

3.6.1.7

Een totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak wordt/werd toegepast waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

3.6.1.8

Nog niet uitgekristalliseerd zijn de gevolgen van de uitspraak uit 2012 van het EHRM, die er op neer komt, dat er een evenwichtige toedeling van de meerwaarde van de grond dient te zijn tussen de bloot eigenaar en de erfpachter. Een

dergelijke claim van de erfpachter zou in mindering kunnen gaan strekken op de grondwaarde, die de bloot eigenaar toekomt. Op dit moment ondersteunt dit marktgegeven de gekozen depreciatie.

3.6.1.9
Samenvatting depreciatie: 40% voor woningen
Naast voornoemde motiveringen stellen deskundigen vast dat de erfpachter gebonden is aan de erfverpachter en geen vrije keuze heeft om te kiezen voor een andere erfverpachter. De erfpachter en erfverpachter zijn gebonden aan elkaar door een erfpachtcontract. In dat erfpachtcontract zijn beperkende bepalingen opgenomen die bij eigen grond niet gelden.

Deskundigen conformeren zich aan de totale depreciatie van 40% (exclusief sloopkosten) vanwege het voortdurend in gebruik zijn van de grond belast met erfpacht en de daarmee verband houdende waardebeperkende contractuele bepalingen in het erfpachtcontract. Vervolgens stellen deskundigen vast dat een depreciatie van 40% een bestendige gedragslijn is waarbij deskundigen geen andere benaderingswijzen bekend zijn, die ook maatschappelijk acceptabel zijn.

3.6.2 -depreciatie 10%: bedrijfsruimte
De totale depreciatie van 10% t.b.v. voortdurend gebruik bedrijfsruimte op erfpachtgrond wordt door deskundigen gemotiveerd als volgt.

3.6.2.1
Deskundigen stellen vast dat de erfpachter gebonden is aan de erfverpachter en geen vrije keuze heeft om te kiezen voor een andere erfverpachter. De erfpachter en erfverpachter zijn gebonden aan elkaar door een erfpachtcontract. In dat erfpachtcontract zijn bepalingen opgenomen die bij de eigendomsverhouding van grondwaarde met volle eigendom niet gelden.

De totale depreciatie t.b.v. "voortdurend gebruik" voor bedrijfsruimte wordt door deskundigen vastgesteld op basis van een depreciatie van 10% vanwege de gedwongen contractuele verhouding..

3.6.2.2
Deskundigen conformeren zich aan de totale depreciatie van 10% (exclusief sloopkosten) vanwege het voortdurend in gebruik zijn van de grond belast met erfpacht en de daarmee verband houdende waardebeperkende contractuele bepalingen in het erfpachtcontract. Vervolgens stellen deskundigen vast dat een depreciatie van 10% een bestendige gedragslijn is waarbij deskundigen geen andere benaderingswijzen bekend zijn die ook maatschappelijk acceptabel zijn.

3.7 Berekening nieuwe canon
Op basis van de van toepassing zijnde referentieperiode is door deskundigen een reëel rendement berekend in bijlage 2 t.b.v. de berekening van een nieuwe canon.

Tevens hebben deskundigen op basis van de van toepassing zijnde vaste canonbetalingsperiode (10-jaar c.q. 25-jaar) een opslag bepaald m.b.t. het afkopen van de inflatie in deze perioden. De berekeningen zijn toegevoegd (**bijlage 5**)

Bijlage 4 Historisch overzicht inflatie en rendement staatsleningen NL

Periode	Jaar	Inflatie NL	Staatslening	
1	1962	1,90%	4,24%	Rendement op vijf langstlopende staatsleningen Bron: CBS
2	1963	3,80%	4,31%	
3	1964	5,50%	5,09%	
4	1965	5,20%	5,50%	
5	1966	5,80%	6,58%	
6	1967	3,10%	6,42%	
7	1968	3,70%	6,52%	
8	1969	7,50%	7,47%	
9	1970	4,40%	8,01%	
10	1971	7,60%	7,63%	
11	1972	7,80%	7,35%	
12	1973	8,00%	7,92%	
13	1974	9,60%	9,82%	
14	1975	10,20%	8,79%	
15	1976	8,80%	8,95%	
16	1977	6,70%	8,10%	
17	1978	4,10%	7,74%	
18	1979	4,20%	8,78%	
19	1980	6,50%	10,21%	
20	1981	6,70%	11,56%	
21	1982	6,00%	10,08%	
22	1983	2,80%	8,61%	
23	1984	3,30%	8,17%	
24	1985	2,30%	7,34%	
25	1986	0,20%	6,31%	
26	1987	-0,50%	6,40%	
27	1988	0,70%	6,40%	Rendement op 8 en 9 jarige staatsleningen. Bron: CBS
28	1989	1,10%	7,21%	
29	1990	2,50%	8,94%	
30	1991	3,90%	8,76%	
31	1992	3,70%	8,09%	
32	1993	2,10%	6,36%	
33	1994	2,70%	6,86%	
34	1995	2,00%	6,90%	
35	1996	2,10%	6,15%	
36	1997	2,20%	5,58%	
37	1998	2,00%	4,63%	
38	1999	2,20%	4,63%	
39	2000	2,60%	5,40%	
40	2001	4,50%	4,96%	
41	2002	3,40%	4,89%	
42	2003	2,10%	4,12%	
43	2004	1,20%	4,10%	
44	2005	1,70%	3,37%	
45	2006	1,10%	3,78%	Idem. Bron: ECB
46	2007	1,60%	4,29%	
47	2008	2,50%	4,23%	
48	2009	1,20%	3,69%	
49	2010	1,20%	3,69%	
50	2011	2,30%	2,99%	

Waardepeildatum 2012 (1962-2011)	**3,76%**	**6,56%**

Reëel Rendement	2,70%	(1,0656/1,0376)

BIJLAGE 5 Berekening opslagpercentage 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon.

Uitgangspunt voor de berekening van het opslagpercentage
Na 10 jaar vaste canon respectievelijk 25 jaar vaste canon zou hetzelfde betaald moeten zijn indien de jaarlijkse canon geindexeerd zou worden met de gemiddelde Inflatie van de afgelopen 10 jaar respectievelijk 25 jaar gepubliceerd door het ECB & CBS

Stel betaling index canon in het 1e jaar is € 100,-

Jaar	Jaar	Inflatie	Gem
1	2011	2,30%	
2	2010	1,20%	
3	2009	1,20%	
4	2008	2,50%	
5	2007	1,60%	
6	2006	1,10%	
7	2005	1,70%	
8	2004	1,20%	
9	2003	2,10%	
10	2002	3,40%	1,83%
11	2001	4,50%	
12	2000	2,60%	
13	1999	2,20%	
14	1998	2,00%	
15	1997	2,20%	
16	1996	2,10%	
17	1995	2,00%	
18	1994	2,70%	
19	1993	2,10%	
20	1992	3,70%	
21	1991	3,90%	
22	1990	2,50%	
23	1989	1,10%	
24	1988	0,70%	
25	1987	-0,50%	2,08%

Jaar	gem. inflatie 10 jaar	Index canon 1,83%	vaste canon 10 Jaar
1	1,83%	€ 100,00	€ 108,65
2	1,83%	€ 101,83	€ 108,65
3	1,83%	€ 103,69	€ 108,65
4	1,83%	€ 105,59	€ 108,65
5	1,83%	€ 107,52	€ 108,65
6	1,83%	€ 109,49	€ 108,65
7	1,83%	€ 111,49	€ 108,65
8	1,83%	€ 113,54	€ 108,65
9	1,83%	€ 115,61	€ 108,65
10	1,83%	€ 117,73	€ 108,65
Totaal		€ 1.086,50	€ 1.086,50

Jaar	gem. inflatie 25 jaar	Index canon 2,08%	vaste canon 25 Jaar
1	2,08%	€ 100,00	€ 129,44
2	2,08%	€ 102,08	€ 129,44
3	2,08%	€ 104,20	€ 129,44
4	2,08%	€ 106,37	€ 129,44
5	2,08%	€ 108,58	€ 129,44
6	2,08%	€ 110,84	€ 129,44
7	2,08%	€ 113,15	€ 129,44
8	2,08%	€ 115,50	€ 129,44
9	2,08%	€ 117,90	€ 129,44
10	2,08%	€ 120,36	€ 129,44
11	2,08%	€ 122,86	€ 129,44
12	2,08%	€ 125,41	€ 129,44
13	2,08%	€ 128,02	€ 129,44
14	2,08%	€ 130,69	€ 129,44
15	2,08%	€ 133,40	€ 129,44
16	2,08%	€ 136,18	€ 129,44
17	2,08%	€ 139,01	€ 129,44
18	2,08%	€ 141,90	€ 129,44
19	2,08%	€ 144,85	€ 129,44
20	2,08%	€ 147,87	€ 129,44
21	2,08%	€ 150,94	€ 129,44
22	2,08%	€ 154,08	€ 129,44
23	2,08%	€ 157,29	€ 129,44
24	2,08%	€ 160,56	€ 129,44
25	2,08%	€ 163,90	€ 129,44
Totaal		€ 3.235,98	€ 3.235,95

Opslag canon percentage	10 jaar	8,65%
Opslag canon percentage	25 jaar	29,44%

Bijlage 6 : Referentietransacties eigen grond

Waardepeildatum 2012

Adres	Woon opp. (m2)	DatumMutatie	PrijsM2
[redacted]	60	28-06-12	3.792
[redacted]	65	15-05-12	3.675
[redacted]	65	10-05-12	3.508
[redacted]	65	29-12-12	3.731
[redacted]	75	18-12-12	3.280
[redacted]	70	17-12-12	3.314
[redacted]	52	07-11-12	3.346
[redacted]	70	30-10-12	3.557
[redacted]	60	18-09-12	3.208
[redacted]	50	01-05-12	3.700
[redacted]	52	23-05-12	3.558

BIJLAGE 7 HOOR WEDERHOOR

De erfpachter reageerde per e-mail van 14 januari 2015. De geconstateerde fout in de voettekst van de rapportage is hersteld.

De gemeente reageerde per e-mail van 21 januari 2015, onderstaand de vragen en antwoorden.

[redacted]

Opdracht en doel van de Taxatie
Blz. 3
"Artikel 11, leden 1 en 2 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 stelt dat de jaarlijkse canon, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, wordt herzien minimaal drie jaar voor de aanvang van een nieuw tijdvak, te weten: **10 januari 2012**."
Wat u hier stelt, is niet juist. Minimaal 3 jaar en 2 maanden voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden de nieuwe Algemene Bepalingen aangezegd en een aanbieding gedaan voor een nieuwe canon.
Vriendelijk verzoeken wij om de tekst zoals deze in de Algemene Bepalingen 2000 vermeld staat, één op één over te nemen dan wel om bovenstaande tekst weg te laten.

Antwoord commissie:
De commissie heeft de vigerende tekst van de genoemde artikelen één op één weergegeven in het definitieve rapport.

Zakelijke rechten
Blz.4
Als bestemming wordt genoemd: Koopwoning met bergingen.
De bestemming is echter: Koopwoning met berging
Wilt u dit aanpassen?

Antwoord commissie:
Wordt aangepast.

Algemene informatie zakelijke rechten
Bijlage 1, blz. 3
Voor wat betreft rechtsbescherming wordt aangegeven dat deze bij erfpacht "beperkt" is in tegenstelling tot eigendom, waar de rechtsbescherming als "volledig" aangemerkt wordt. Waarom zou sprake zijn van beperkte rechtsbescherming? Dezelfde rechtsgangen staan open bij eigenaar en erfpachter.

Antwoord commissie:
Het vergelijken van eigendom met erfpacht is bedoeld voor de consument, die betrokken is bij de voortzetting van de erfpacht en die doorgaans verschillen tussen eigendom en erfpacht niet voldoende in beeld hebben. Eigendom is één van de pijlers waarop ons rechtssysteem gebouwd is. Het geeft het vrije genot van een zaak en men kan daarover op volstrekte wijze beschikken. Een van de belangrijkste verschillen tussen eigendom en zakelijke genotsrechten (onder andere erfpacht) is dat het recht van eigendom ongelimiteerd is (behoudens nader in de wet genoemde gevallen)

tegenover een beperkt recht voor zakelijke genotsrechten. Dat de rechtsbescherming bij erfpacht beperkt is ten opzichte van eigendom vindt naar het oordeel van de deskundigen voldoende ondersteuning in de literatuur.

3.1 Gehanteerde parameters
Bij de gehanteerde parameters baseert u het canonpercentage op het reëel rendement van 2,7%. Hierbij is het reëel rendement berekend door met de gemiddelde rendement de gemiddelde inflatie te verrekenen. De canon wordt echter niet volledig gecorrigeerd met de inflatie.
De indexcanon onder de AB2000 wordt met inflatie -/- 1% per jaar geïndexeerd. Als hiermee rekening wordt gehouden dan zou het canonpercentage voor de indexcanon uitkomen op 3,7%.
Graag ontvangen wij een aanpassing of een nadere toelichting waarom u dit percentage hanteert.

Antwoord commissie:
Het is aan de commissie om een reëel canonpercentage vast te stellen. Het uitgangspunt dat erfverpachter de erfpachter een "voordeel" toekent, waarbij de indexcanon onder de AB 2000 jaarlijks wordt geïndexeerd met inflatie -/- 1%, wordt door deskundigen niet verrekend in de het vaststellen van een (hoger) canonpercentage. Indien de commissie voor de canonberekening wel rekening houdt met dit voordeel (quod non) zal het canonpercentage met 1% worden verhoogd, waarmee het voornoemde voordeel van de gemeente direct weer ongedaan gemaakt wordt.

3.5 Verschil grondwaarde volle eigendom /grondwaarde belast met erfpacht
U stelt fictief vast dat het verschil in de grondwaarde tussen volle eigendom en belast met erfpacht -33,39% bedraagt. Kunt u dit percentage staven met marktgegevens? En zo ja, kunt u deze marktgegevens laten zien?

Antwoord commissie:
Marktgegevens zijn er van verkopen erfpacht en bloot eigendom. De commissie zijn geen marktgegevens bekend van met erfpacht belaste (onder)grond zonder opstallen, werken en beplantingen. Marktgegevens waaruit het verschil kan worden gevonden tussen enerzijds grondwaarde vol eigendom met opstallen, werken en beplantingen en anderzijds grondwaarde eigendom belast met erfpacht bestaan niet. Dat er verschillen bestaan is evident. De verschillen worden door de commissie berekend op de wijze die in het rapport worden vermeld.

3.6 Depreciatie van 40%
Er worden een aantal aansluitingen gevonden voor het toepassen van 40% depreciatie voor woningen op erfpachtgrond.

3.6.1.2
U verwijst naar de afslag die wordt toegepast door de belastingdienst van verhuurde woningen. Deze afslag is echter afhankelijk van de huurwaarde en geen vaste korting.
Kunt u motiveren waarom u gekozen heeft voor 40% en geen ander percentage?

Antwoord commissie:
De commissie gaat uit van een bestendige gedragslijn waarbij voor de waardering van verhuurd onroerend goed 60 % van de leegwaarde wordt berekend. Dit is ook bevestigd als bestendige gedragslijn in de zaak Honnebier.

3.6.1.3
U geeft ook aan dat bij nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis staat een korting van 40% toegepast wordt. De gemeente geeft in deze situatie een korting van 15%.
Kunt u aangeven waarom naar de gedragslijn van de gemeente om 40% wordt verwezen?

Antwoord commissie:
De commissie wil een bestendige gedragslijn volgen en zoekt derhalve ook aansluiting in de eerdere gedragslijn van erfverpachter. Het is deskundigen bekend dat de gemeente Amsterdam, in kalenderjaar 2010, bij uitgifte in erfpacht van:

- [redacted] (10)(2e) ***Amsterdam Zuid-Oost***
- ***Amsterdam Zuid-Oost***
- ***Amsterdam Zuid-Oost***

een korting van 40% heeft toegepast waarin woordelijk (zie cursieve tekst) werd opgenomen:
"Daar hier sprake is van uitgifte van bebouwde grond, wordt u op grond van het gemeentelijk grondprijsbeleid een maximale korting (hierna te noemen: "depreciatie") verleend van 40% op de grondprijs van het bebouwd deel".

De commissie stelt, rekening houdend met de waardepeildatum, vast dat een depreciatie 40% een bestendige gedragslijn was van de gemeente Amsterdam waarmee deskundigen zich (ook in het verleden bij CHET-taxaties) conformeerden.

Het gemeentelijk grondprijsbeleid is later (per 2011) eenzijdig zodanig gewijzigd dat de depreciatie werd teruggebracht naar 15%. Vervolgens is het de vraag in hoeverre een rechtsongelijkheid ontstaat voor erfpachters en in hoeverre deskundigen het veranderde beleid van de gemeente moeten volgen in een CHET-taxatie. De commissie stelt vast dat voor de waardebepaling van bebouwde grond, in gebruik bij een erfpachter, een depreciatie van 40% een juiste (bestendige) depreciatie en gedragslijn vormt voor het bepalen van de bebouwde grondwaarde.

3.6.1.4
U geeft aan dat de gemeente een depreciatie toepast van 40% bij geringe grondwaardestijging bij bestemmingswijzigingen. De gemeente hanteerde inderdaad 40%. Dit is in 2012 gewijzigd in een depreciatie van 25%, omdat de gemeente vindt dat het percentage van 40% geen recht doet aan de marktwaarde. Kunt u aangeven waarom u vindt dat dit percentage wel recht doet aan de marktwaarde?

Antwoord commissie:
Zie antwoord hiervoor bij onderdeel 3.6.1.3

3.6.1.5
U baseert de marktwaarde van de woningen op de marktwaarde in oude, bebouwde staat. De herbouwkosten zijn nieuwbouwkosten. U voert in uw onderbouwing van de depreciatie dat de gemeente in het verleden ook 40% depreciatie hanteerde. Dit klopt deels: de gemeente rekende destijds voor oudbouw 40% depreciatie ten opzichte van de nieuwbouwmarktwaarde. Een van de redenen hiervoor was, dat er bij bestaande bouw geen

sprake meer was van nieuwbouwkwaliteit, maar van verouderde bouw (met daardoor beperkingen in het efficiënte gebruik).

U gebruikt echter de depreciatie die de gemeente in het verleden gebruikte om (mede) van nieuwbouw- naar oudbouwkwaliteit te komen, als onderbouwing voor heel iets anders, nl. om van oudbouwmarktwaarde te depreciëren naar eveneens oudbouwmarktwaarde. Dus de redenering als zou de gemeente in vergelijkbare situaties ook 40% hebben gedeprecieerd, klopt niet.

U verwijst naar de gedragslijn die door de gemeente wordt gehanteerd om 40% depreciatie toe te passen. De gemeente gebruikt echter bij de canonherziening einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. Bovendien werd de 40% en nu de 25% gehanteerd om onder andere te corrigeren voor de fictieve sloopkosten. U heeft in uw berekening al rekening gehouden met de sloopkosten en corrigeert met het gebruik van een depreciatie van 40% dus dubbel.

Antwoord commissie:
De commissie heeft niet de marktwaarde bestaande bouw getaxeerd maar heeft de nieuwbouwwaarde getaxeerd. De commissie heeft bij de depreciatie van 40 % geen rekening gehouden met sloopkosten en ziet derhalve ook geen dubbeltelling.

3.6.1.6 en .7
Hier verwijst u naar het gebruik onder deskundigen om 40% toe te passen. U geeft hiermee de indruk dat het percentage wordt toegepast omdat het altijd wordt toegepast, zoals b.v. tijdens de Honnebier-procedure. Dit is geen onderbouwing van het percentage. Het staat een kritische houding tegenover bepaalde gebruiken ons inziens in de weg.
Kunt u onderbouwen waarom u een percentage van 40% toepast zonder dat u hierbij verwijst naar het gebruik in het verleden?

Antwoord commissie:
De commissie is van mening dat de depreciatie van 40% nog steeds een juiste benadering is en verwijst naar de opmerkingen hiervoor.

3.6.1.8
Het arrest ondersteunt wellicht een depreciatie, het ondersteunt echter niet een depreciatie specifiek van 40%. Kunt u uw depreciatie daarom onderbouwen?

Antwoord commissie:
De commissie is van mening dat de depreciatie van 40% nog steeds een juiste benadering is en verwijst naar de opmerkingen hiervoor.

3.6.1.9
U stelt dat de erfpachter niet kan kiezen voor een andere erfverpachter.
De erfpachter heeft echter bij de koop van het erfpachtrecht tevens gekozen om erfpachter te worden van de gemeente Amsterdam. Er is hierbij geen sprake van dwang.
Graag zien wij daarom dat u uw tekst aanpast.

Antwoord commissie:
Deskundigen hebben uw woordkeuze "dwang" niet gebruikt in het rapport en zien geen aanleiding om de tekst aan te passen.

De opdracht is feitelijk om een canon vast te stellen. Er wordt niet gevraagd om een maatschappelijk acceptabele canon vast te stellen. Bovendien mag verondersteld worden dat indien u op relevante marktgegevens taxeert, altijd sprake is van een maatschappelijk acceptabele canon, nu het één uit het ander voortvloeit. Daarmee is het argument "maatschappelijk aanvaardbaar" ook geen onderbouwing van een depreciatie.
Wilt u daarom deze toevoeging verwijderen ?

Antwoord commissie:
De deskundigen zijn van mening dat voornoemde onderdelen met elkaar verbonden zijn en tezamen een 40% depreciatie vormen. De maatschappelijke aanvaardbaarheid is niet de enige motivering van deskundigen maar vormt te allen tijde een onderdeel in het realiseren van waarderingen in het algemeen.