DESKUNDIGENVERSLAG/BINDEND ADVIES

Inzake hertaxatie **Bartholomeus Ruloffsstraat** [redacted] te Amsterdam

Bouwblok AH44, dossier: E [redacted]

Ondergetekenden,

[redacted]

overwegen het navolgende:

Algemeen

Het Gerechtshof te Amsterdam heeft op 20 september 2011 (zaak nr. 106.000.642/01) een arrest gewezen in de zaak tussen de Gemeente Amsterdam als erfverpachter en W.J. Honnebier als erfpachter van het perceel Reijnier Vinkeleskade 66 te Amsterdam. Dat arrest had betrekking op de grondwaarde van genoemd perceel in de periode van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996 en de erfpachtcanon van dat perceel voor het tweede erfpachttijdvak van 50 jaar ingaande 1 april 1996. Aan dat arrest waren adviezen van deskundigen vooraf gegaan, welke door ondergetekenden worden onderschreven.

Andere erfpachters in Amsterdam Zuid hebben bij de discussie met de gemeente over de canon voor het tweede erfpachttijdvak verwezen naar de zaak Honnebier en naar het arrest van het Hof van 20 september 2011. Dat heeft geleid tot een overeenkomst tussen de erfpachter van het in de aanhef genoemde erfpachtrecht en de gemeente, waarin onder meer is bepaald dat de grondwaarde van het erfpachtrecht en de canon voor het tweede tijdvak zullen worden vastgesteld door middel van een nieuw deskundigenrapport, dat het karakter zal hebben van een bindend advies.

Op grond van die overeenkomst is ondergetekende sub 1 door de gemeente als deskundige benoemd en ondergetekende sub 2 als deskundige door de erfpachter. Beide deskundigen tezamen hebben ondertekende sub 3 als derde deskundige benoemd. Alle deskundigen hebben hun benoeming aanvaard.

DESKUNDIGENVERSLAG/BINDEND ADVIES

Inzake hertaxatie **Bartholomeus Ruloffsstraat** [redacted] te Amsterdam

Bouwblok AH44, dossier: E [redacted]

Opdracht

- De opdracht is per brief van 31 januari 2013 van Gemeente Amsterdam Ontwikkelingsbedrijf verstrekt, mede namens de hierbij betrokken erfpachters als gevolg van een tussen hen gesloten overeenkomst tot hertaxatie.

- De waardering is geschied met in achtneming van het deskundigenadvies (en het aanvullende advies) in de zaak Honnebier (zie arrest Hof Amsterdam van 20 september 2011, LJN,:BT6895).

- Daarnaast is gewaardeerd op basis van dezelfde feitelijke toestand, waaronder de bestemming en de mate van bebouwing, als ten tijde van de oorspronkelijke taxatie in het kader van de canonherziening einde tijdvak. Erfpachtrechten die ná de datum van de canonherziening (einde eerste tijdvak) zijn gesplitst in appartementsrechten, zijn als ongesplitst gewaardeerd.

- Tevens is dezelfde procedure gevolgd zoals is vastgesteld in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 m.b.t. het vaststellen van de nieuwe canons voor het tweede tijdvak.

Vervolgens verklaren ondergetekenden hierbij te hebben gewaardeerd de grondwaarde voor het tweede tijdvak van een erfpachtcontract tussen

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

en

Erfpachter	[redacted] p/a Albrecht Dürerstraat [redacted] [redacted] Amsterdam

voor het erfpachtrecht, plaatselijk bekend:

Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] **Amsterdam,**

Kadastraal bekend: gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer [redacted]
groot 123 ca.

Gemeentelijke kenmerken: bouwblok AH44, dossiernummer(s) E 0[redacted]

alsmede te hebben vastgesteld de canon voor het tweede tijdvak.

DESKUNDIGENVERSLAG/BINDEND ADVIES

Inzake hertaxatie **Bartholomeus Ruloffsstraat** [redacted] te Amsterdam

Bouwblok AH44, dossier: E 00[redacted]

Werkwijze

Ondergetekenden gaan in het hierna volgende uit van de methodiek zoals toegepast in bedoeld arrest en in de daaraan voorafgaande deskundigenadviezen aan het Hof. Die adviezen dateren van 24 december 2008 en 31 januari 2011 en worden, evenals het arrest van 20 september 2011, hier als bekend bij partijen verondersteld.

Vaststellen inhoud en oppervlakte

Deskundigen hebben de oppervlakte en de inhoud van de bebouwing op het erfpachtrecht (ook wel aan te duiden als 'het object') door een deskundig bureau doen vaststellen overeenkomstig gecertificeerde NEN 2580 opmeting. Voor wat betreft de toepassing van de NEN 2580 verwijzen deskundigen naar bijlage I. Daaruit blijkt onder meer hoe moet worden omgegaan met ruimten, die bouwkundig slechts geschikt zijn als bergruimte en met ruimten met het hoogste punt tussen 1.50m en 2.00m. E.e.a. is onder meer voor kelders van belang. De opmetingsstaat met tekening is als bijlage I-a opgenomen. Indien van deze werkwijze is afgeweken is dat op deze opmetingsstaat vermeld.

De volgende begrippen zijn gangbaar:
BVO: bruto vloeroppervlak
VVO: verhuurbaar vloeroppervlak (bij bedrijfsobjecten)
GBO(GO): gebruiksoppervlak (netto bij woonruimten)
Twee laatst genoemde eenheden kunnen zijn afgeleid van BVO.

De referentieperiode is overeenkomstig het bepaalde in art. 6 lid 1 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 het jaar voorafgaand aan het laatste jaar van het eerste erfpachttijdvak. Als bijv. de herzieningsdatum 31 december 1995 is (einde van het eerste erfpachttijdvak van 75 jaar) is de referentieperiode 1 januari 1994 tot 31 december 1994. In bijlage II zijn voorts uitkomsten van de hierna te beschrijven berekeningen voor het object vastgelegd evenals de herzieningsdatum, de referentieperiode en de bestemming op de peildatum vastgelegd. De herzieningsdatum is de datum waarop het eerste erfpachttijdvak van 75 jaar eindigde.

Bezichtiging

Ondergetekenden hebben, waar dat mogelijk en wenselijk was, zorg gedragen voor de bezichtiging van het object. Daarbij is aan de erfpachter of zijn vertegenwoordiger de gelegenheid geboden al hetgeen relevant wordt geacht onder de aandacht van deskundigen te brengen.

De onderhavige onroerende zaak is op **18-06-2013** bezocht in aanwezigheid van de huidige erfpachter of diens vertegenwoordiger.

DESKUNDIGENVERSLAG/BINDEND ADVIES

Inzake hertaxatie **Bartholomeus Ruloffsstraat** [redacted] te Amsterdam

Bouwblok AH44, dossier: E 00[redacted]

Hoor en wederhoor

Op 29 januari 2014 is een concept van dit verslag verzonden aan partijen met daarbij de gelegenheid om opmerkingen te maken en/of vragen te stellen. Daar waar de opmerkingen en vragen aanleiding hebben gegeven het concept aan te passen is dit in de definitieve versie verwerkt. De deskundigen hebben in afwijking van de concepttekst de beschrijving van de opdracht aangepast en zijn uitgangspunten voor de waardering toegevoegd.

Opmerkingen van partijen zijn de volgende:

Gemeente:

1. In bijlage III van de rapporten worden verschillende referenties aangedragen. Hier worden twee transacties gebruikt van hetzelfde object, namelijk de Corn. Anthoniszstrat. 51. Deze transacties hebben kort na elkaar plaatsgevonden maar verschillen erg in de hoogte van de transactieprijs. Hierdoor lijkt dit geen representatieve transactie om te gebruiken als referentie. Waarom is ervoor gekozen om deze referentie toch aan te dragen?
2. In bijlage II wordt het oppervlak genoemd. Er staat niet in alle rapporten gespecificeerd of u hier gebruikt maakt van het bruto vloeroppervlak, het gebruiksoppervlak of het verhuurbaar vloeroppervlak. Zou u dit duidelijker aan willen geven in de verschillende bijlagen?
3. In het taxatierapport Bronckhorststraat [redacted] wordt een huurwaarde gebruikt van fl. 875,00. In de taxatierapporten Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] en [redacted] wordt voor woningen een huurwaarde gebruikt van fl. 575,00 en voor bedrijven een huurwaarde van fl. 194,00. In het taxatierapport Bronckhorststraat 16 wordt een huurwaarde voor bedrijven gebruikt van fl. 265,00. In de taxatierapporten Bronckhorststraat 32-34, Bronckhorststraat 36 en Bronckhorststraat 38 wordt een huurwaarde gebruikt van fl. 680,00. Uit de taxatierapporten blijkt niet waarop u deze verschillende waardes baseert. Zou u deze huurwaardes willen toelichten?
4. In het taxatierapport Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] staat op pagina 8 de afgeronde grondwaarde genoemd. Het bedrag in euro's komt niet overeen met de berekening uit bijlage II van dit rapport. Zou u dit aan willen passen?
5. In het taxatierapport Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] en Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] staat op pagina 2 het adres van de erfpachters genoemd. Volgens de gegevens die bij gemeente bekend zijn zou de postcode [redacted] moeten zijn, in plaats van [redacted]
6. In het taxatierapport Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] staat op pagina 8 de afgeronde grondwaarde genoemd. Het bedrag in euro's komt niet overeen met de berekening uit bijlage II van dit rapport. Zou u dit aan willen passen?
7. In het taxatierapport Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] staat op pagina 8 de afgeronde grondwaarde genoemd. Het bedrag in euro's komt niet overeen met de berekening uit bijlage II van dit rapport. Zou u dit aan willen passen?
8. In het taxatierapport Bronckhorststraat [redacted] wordt het oppervlak van de woning genoemd. In het inmetingsrapport is dit echter niet terug te vinden. Zou u aan willen geven waarop dit oppervlak gebaseerd is?
9. In het taxatierapport Bronckhorststraat [redacted] wordt in bijlage II de vastgestelde grondwaarde met de grondquote berekend. Hier staat een onjuiste berekening (fl. 621.950,00 x 22,5% = fl. 135.438,75), welke doorwerkt in de hele verdere berekening van de canon. Zou u dit aan willen passen in de berekening?

DESKUNDIGENVERSLAG/BINDEND ADVIES

Inzake hertaxatie **Bartholomeus Ruloffsstraat** te Amsterdam

Bouwblok AH44, dossier: E 00

---

10. In het taxatierapport Bronckhorststraat staat op pagina 8 de afgeronde grondwaarde genoemd. Het bedrag in euro's komt niet overeen met de berekening uit bijlage II van dit rapport. Zou u dit aan willen passen?
11. In het taxatierapport Bronckhorststraat staat op pagina 8 de afgeronde grondwaarde genoemd. Het bedrag in euro's komt niet overeen met de berekening uit bijlage II van dit rapport. Zou u dit aan willen passen?
12. In het taxatierapport Bronckhorststraat staat op pagina 8 de afgeronde grondwaarde genoemd. Het bedrag in euro's komt niet overeen met de berekening uit bijlage II van dit rapport. Zou u dit aan willen passen?

Reactie deskundigen:

1. Om discussie omtrent de juiste perceelskeuze te voorkomen zijn referenties met dezelfde huisnummers verwijderd uit de lijst. Daarvoor in de plaats zijn 3 andere referentieobjecten toegevoegd. Voor de gehanteerde m² heeft deze onderbouwing geen gevolgen.
2. Dit betreft de adressen Bronckhorststraat en . Het betreft het gebruiksoppervlak. Dit is aangepast in de definitieve rapportage.
3. Met betrekking tot de diverse gehanteerde huurwaardes:
   Woonruimte:
   het pand Bronckhorststraat bestaat uit drie woningen waarvan 1 woning geliberaliseerd verhuurd kon worden. Hierdoor is de gemiddelde huurwaarde per woning *f* 875,- p.m. en daarmee *f* 195,- hoger dan niet geliberaliseerde woonruimte. De overige huurwaardes zijn gebaseerd op puntentelling stammend uit de referentieperiode. Evident dat kleinere woningen een lagere huurwaarde hebben dan grotere woningen.
   Bedrijfsruimte:
   Er zijn twee voorkomende bestemmingen bedrijfsruimte binnen het bouwblok. Te weten:
   Bartholomeus Ruloffsstraat: showroom/garage.
   Bronckhorststraat: kantoorruimte.
   De huurwaarden zijn hierop gedifferentieerd.
4. Dit betreft een typefout en is aangepast in de definitieve rapportage.
5. Dit betreft aangeleverde gegevens. Dit betreft een typefout en is aangepast in de definitieve rapportage.
6. Dit betreft een typefout en is aangepast in de definitieve rapportage.
7. Dit betreft een typefout en is aangepast in de definitieve rapportage.
8. De oppervlakte van de bovenwoning van Bronckhorststraat is niet ingemeten doch gelijk aan nr Deze opmeting is toegevoegd bij de definitieve rapportage.
9. Er is gerekend met een foutief bedrag. Dit is aangepast in de definitieve versie en heeft gevolgen voor de canon. Dit geldt tevens voor Bronckhorststraat
10. Dit betreft een typefout en is aangepast in de definitieve rapportage.
11. Dit betreft een typefout en is aangepast in de definitieve rapportage.
12. Dit betreft een typefout en is aangepast in de definitieve rapportage.

Erfpachter:

De erfpachter heeft wel gereageerd per e-mail d.d. 12 februari 2014, welke is bijgevoegd.

Reactie deskundigen:

Punt 1. De afrondingen zijn aangepast zodat zij plaatsvinden conform de Honnebiertaxatiemethodiek. (Afronden bij einde berekening). Deze aanpassing heeft met uitzondering van het erfpachtrecht Bartholomeus Ruloffsstraat geen effect op het resultaat van de berekening zoals weergegeven in de conceptrapportage.

[redacted] 2. In de onderhavige benadering van de waarde 'grond+opstal' welke als basis dient voor de canonberekening is gebruik gemaakt van de contracthuren i.p.v. referentiehuurwaarde. Daarbij is een kapitalisatiefactor toegepast om tot de waarde te komen. In dit geval is derhalve geen sprake van de rendementsmethodiek waarbij referentiehuren en een aangenomen BAR/NAR berekening volgt met de daarbij behorende v.o.n./k.k. omrekening. De in dit geval gekozen methodiek is in stand gelaten. De rapporttekst aangaande de BAR/NAR methodiek is aangepast in de definitieve versie.
Het Honnebieradvies had destijds betrekking op woonruimte waarbij depreciatie van de leegwaarde t.o.v. de waarde van een in gebruik zijnde opstal is toegepast. Onderhavige commissie heeft in dit geval voor de bedrijfsgedeelte geen depreciatie toegepast op de waarde van de bedrijfsruimte mede vanwege de omstandigheid dat de feitelijke contracthuuropbrengst is gebruikt voor de basis van de waardering.

Punt 3. Vanwege de bouwbloksgewijze benadering (zie rapporttekst) waarbij parameters meer algemeen dan individueel worden gebruikt is gekozen voor het normbedrag *f* 20.000,- per woning welk bedrag gebaseerd is op verkregen informatie die betrekking had op meerdere gesplitste objecten in de omgeving.

Referentieobjecten:
- m.b.t. woonhuizen niet zijnde bestemd voor duurzame belegging
In bijlage III zijn de referentieobjecten genoemd die in dit geval van belang zijn. Daarbij is gezocht naar koop-/verkooptransacties in de referentieperiode van vergelijkbare woonhuizen, appartementen in Amsterdam Zuid, gelegen op eigen grond. Het gaat dan om transacties van lege en vrij opleverbare panden, aangezien de eventuele gevolgen op de prijsvorming van huurrechten naar het oordeel van deskundigen bij de hertaxaties buiten beschouwing dienen te blijven. Die referentieobjecten leiden tot een gemiddelde prijs per m² vloeroppervlakte die destijds gold voor vergelijkbare objecten op eigen grond.

Het is echter niet steeds mogelijk gebleken te beschikken over vergelijkbare objecten op eigen grond. In veel gevallen moest namelijk worden vastgesteld dat in de referentieperiode transacties tot stand zijn gekomen in of direct bij de thans aan de orde zijnde bouwblokken (dus op erfpachtgrond) tegen hogere m² prijzen dan van de objecten die, op enige afstand van die bouwblokken, op eigen grond werden verkocht. Wanneer niet kon worden beschikt over goed vergelijkbare referentieobjecten op eigen grond hebben deskundigen transacties op erfpachtgrond in de bouwblokken als referentieobject gebruikt.
Om de prijzen voor erfpachtobjecten te herberekenen tot objecten op eigen grond zijn de prijzen per m² van de erfpachtobjecten verhoogd met 5%. In de referentieperiode werd door kopers van woningen in dit deel van Amsterdam Zuid weinig onderscheid in prijs gemaakt tussen een woning op eigen grond en een woning op erfpachtgrond. Het percentage van 5% is een weergave van dat geringe prijsverschil.

Eventuele herberekening van de oppervlakte.
In de referentieperiode werd de oppervlakte van woningen in de praktijk door makelaars en anderen niet bepaald op basis van de nu geldende NEN-normen (NEN 2580), die ook bij de opmeting zijn toegepast. Destijds werden bij de aanduiding van de oppervlakten van woningen ook ruimten meegeteld, die sinds 2010 op basis van NEN 2580 niet meer relevant zijn. Bij vergelijking van de oppervlakte van objecten in de referentieperiode dient dan ook getracht te worden de oppervlakte op basis van NEN 2580 alsnog vast te stellen. Wanneer daartoe aanleiding was hebben deskundigen de oppervlakte herberekend op basis van NEN 2580. Ook dat is in bijlage III vastgelegd.

Waardebepaling van individuele objecten.
Die gemiddelde prijs per m² gold voor woningen met een gemiddelde ligging, een gemiddelde tuin, een gemiddeld uitzicht en dergelijke. Indien een concreet object duidelijk afwijkt van het gemiddelde, hetzij in positieve, hetzij in negatieve zin, is er reden van die gemiddelde prijs per m² af te wijken en het concrete object anders te waarderen. Aldus hebben deskundigen de prijs per m² in de referentieperiode op basis van NEN 2580 voor ieder individueel object bepaald en daarmee de waarde van ieder object, als ware het op eigen grond gelegen.

- m.b.t. bedrijfsobjecten en kantoorpanden
Voor bedrijfsruimten en kantoren wordt er een andere methodiek gebruikt. Daar geldt de rendementsmethodiek waarbij het huurprijsniveau en de rendementseis als referentie zijn gebruikt. Als basis voor deze waarderingen gelden de door deskundigen gevonden transacties die betrekking hadden op huur en verhuur van de bedrijfsmatig gebruikte objecten, waaruit de huurprijs per m² per jaar kan worden afgeleid alsmede de ten tijde van de referentieperiode gangbare kapitalisatiefactoren en renteniveau's.

- m.b.t. woonhuizen bestemd voor duurzame beleggingen
Daarbij geldt eveneens de rendementsmethodiek. Als basis voor deze waarderingen gelden de door deskundigen gevonden transacties die betrekking hadden op de koop en verkoop van beleggingsobjecten. Tevens is rekening gehouden met de gevolgen van het ten tijde van de referentieperiode geldende huurregime m.b.t. woonruimte.

Grondwaardeberekening
Ondergetekenden hebben de grondwaarde van het object bepaald door de waarde van het object (op basis van de prijs per m²) in de referentieperiode te vermenigvuldigen met een grondquote van 22,5 %, zoals die ook in de zaak Honnebier is aangehouden. Ondergetekenden hebben echter ook de grondwaarde berekend op basis van de residuele grondwaardemethode, zijnde een erkende wijze van grondwaardeberekening. Bij die methode wordt de waarde van het object berekend op basis van de prijs per m² in de referentieperiode verminderd met de herbouwkosten per m³ van de opstal in die zelfde periode op basis van de cijfers van het Nederlands Verbond van Verzekeraars (Afdeling Brand). De handleiding herbouwkosten van dat Verbond gaat uit van verschillende categorieën bebouwing.

Bouwblok AH44, dossier: E 00[redacted]

Deskundigen zijn van oordeel dat de bebouwing in dit bouwblok past binnen verschillende categorieën genoemd in die Handleiding (van oudere herenhuizen tot etagewoningen) met de verschillende bouwkundige kwaliteit en detaillering. Deskundigen hebben daarom gekozen voor herbouwkosten per m^3 die aansluiten bij de algemene bebouwing in het bouwblok. Bij grotere bouwvolumes op een erfpachtrecht is uitgegaan van een iets lagere prijs per m^3.
Indien de grondwaarde berekend op basis van de residuele grondwaardemethode afwijkt van de grondwaarde berekend op basis van de grondquote-methode hebben ondergetekenden aanleiding gezien voor een aanpassing van de laatst bedoelde grondwaarde.

In de zaak Honnebier was er nauwelijks verschil tussen de grondwaarde berekend op basis van de grondquote-methode en de grondwaarde berekend op basis van de residuele grondwaardemethode. Indien in een concreet geval echter sprake is van grotere verschillen tussen de uitkomsten van beide methodes kennen deskundigen een grotere betekenis toe aan de grondquote-methode om de navolgende redenen:

- de grondquote-methode sluit beter aan bij de bouwbloksgewijze herziening van de canons zoals die ingevolge art. 6 van de Algemene Bepalingen 1915 dient plaats te vinden;
- de residuele grondwaardeberekening kan individueel en afhankelijk van de bestaande bebouwing in relatie tot de grondkavel, in bijzondere omstandigheden leiden tot grondwaardes buiten redelijke bandbreedtes die de markt zou toepassen. De grondquote-methode vermijdt pieken die kunnen voortvloeien uit de toepassing van de residuele grondwaardemethode (met name in situaties waarin zich op een perceel relatief veel of relatief weinig bebouwing bevindt).

Alles bijeengenomen zal de residuele grondwaarde doorberekend worden voor 20% in het resultaat van de grondquotemethodiek.

Canonpercentage
In bijlage IV is de algemene methodiek ter berekening van het canonpercentage in 1995/1996 weergegeven. Deze bijlage was gevoegd bij het deskundigenadvies van 24 december 2008 in de zaak Honnebier.

Bouwblok AH44, dossier: E [redacted]

Recapitulatie: berekening van grondwaarde en canon in 8 stappen
Ondergetekenden passen het gestelde in de bijlage I, Ia, II, III en IV toe op het aan de orde zijnde object, hetgeen leidt tot de navolgende berekening van de grondwaarde en de canon:

1)
- Bij woningen niet zijnde duurzame beleggingen:
De gemiddelde prijs per m² voor vergelijkbare objecten gelegen op eigen grond is bepaald aan de hand van de gevonden goed vergelijkbare referentieobjecten in de referentieperiode. Die gemiddelde prijs wordt gecorrigeerd wegens de gewijzigde berekening van de m² ten gevolge van de nu geldende NEN-normen.
Zie voor dit alles bijlage II en III.

- Bij bedrijfsobjecten en kantoren:
De huurprijsniveau's per m² per jaar worden vermenigvuldigd met de geconstateerde V.V.O.'s (verhuurbare vloeroppervlakte) naar NEN-norm per peildatum waarna met een kapitalisatiefactor die bepaald is aan de hand van veilinguitkomsten binnen de referentieperiode tot een koopsom wordt gekomen.
Zie voor dit alles bijlage II.

- Bij woningen zijnde duurzame beleggingen:
De jaarhuurprijsniveau's vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor en herrekend van koopsom v.o.n. naar koopsom k.k. Zie bijlage II.

Na het toepassen van de rekenmethodiek behorende bij het specifieke onroerend goed zou het onderhavig object indien het op eigen grond zou zijn gelegen een waarde hebben gehad van: ***ƒ* 384.105,26.**

2) De gemiddelde waarde van het object als bedoeld onder 1) moet gecorrigeerd worden wanneer het object qua ligging, uitzicht, e.d. afwijkt van het gemiddelde in dit deel van Amsterdam-Zuid.
In dit geval is er geen reden voor correctie. De specifieke grondwaarde is gelijk aan de gemiddelde waarde genoemd onder 1).

3) Grondwaarde van het object: de grondwaarde op basis van de grondquotemethode, afgerond op een bedrag in duizenden guldens. Deze grondwaarde bedraagt 22,5 % van de specifieke waarde als bedoeld in 2). Deze grondwaarde bedraagt dus
***ƒ* 86.423,68.**

4a) Wonen (of wonen gedeelte). De residuele grondwaarde wordt berekend door de specifieke waarde genoemd onder 2) te verminderen met de herbouwkosten van de opstal op basis van de cijfers van het Nederlands Verbond van Verzekeraars in het referentiejaar. Gezien het bouwvolume van onderhavig object zijn de herbouwkosten per m³ vastgesteld op ***ƒ* 480,00.**

Bij het bepalen van de grondwaarde van woningen zijnde duurzame beleggingen of bij panden waarvan een gedeelte dergelijke woningen betreft, waarbij de huurprijsbepaling afhankelijk is van een wettelijk huurregime, wordt de middels grondquote gevonden grondwaarde doorgaans niet gedeprecieerd. Nu de middels de residuele grondwaardemethodiek bepaalde waarde uitgaat van leeg op te leveren objecten zou, indien deze leegwaarde niet wordt gedeprecieerd, een onjuiste basis voor vergelijking ontstaan. Bij de in bijlage II getoonde berekeningen is deze depreciatie aangegeven. De hierna onder 6) genoemde depreciatie vindt dan niet meer plaats.

4b) Bedrijfsdeel. De residuele grondwaarde wordt berekend door de specifieke waarde genoemd onder 2) te verminderen met de herbouwkosten van de opstal op basis van de cijfers van het Nederlands Verbond van Verzekeraars in het referentiejaar. Gezien het bouwvolume van onderhavig object zijn de herbouwkosten per m^3 vastgesteld op ***ƒ 420,00.***

Dat betekent dat de totale grondwaarde op basis van de residuele grondwaardemethode ***ƒ 77.109,26*** bedraagt. Bij een afwijking van de waarde genoemd onder 3) is er aanleiding voor een correctie waarbij de residuele waarde voor 20% wordt doorberekend in grondwaarde als bedoeld in 3). Dat leidt tot een beredeneerde grondwaarde van: ***ƒ 84.560,80.***

5) Indien de kavel in verhouding tot de daarop gestichte bebouwing hetzij uitzonderlijk groot hetzij uitzonderlijk klein is, is er aanleiding voor een correctie in verband met de kavelgrootte.
Er is in dit geval geen aanleiding voor correctie, derhalve blijft de grondwaarde: ***ƒ 84.560,80.***

De grondwaarde bedraagt afgerond: ***ƒ 85.000,00, d.w.z. € 38.571,32***

6) Gecorrigeerde grondwaarde: overeenkomstig het gestelde in het advies van 24 december 2008 in de zaak Honnebier dient de grondwaarde te worden gecorrigeerd met een factor 0,6 in verband met de bebouwde staat van het erfpachtrecht en het "tot elkaar veroordeeld zijn" van erfpachter en erfverpachter. De gecorrigeerde grondwaarde bedraagt derhalve 0,6 van de grondwaarde genoemd onder 5) en is in dit geval, afgerond: ***niet van toepassing (zie onder punt 4).***

Toelichting op de factor 0,6: de factor 0,6 wordt niet alleen in de jurisprudentie aangehouden, maar ook in het beleid van andere erfverpachters, zoals het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het is ondergetekenden bekend dat het gemeentebestuur van Amsterdam recent als beleidsregel een geringere depreciatie heeft vastgesteld. Daargelaten de betekenis van die depreciatie in andere gevallen, kan die depreciatie in dit geval buiten beschouwing blijven, nu deskundigen vrij zijn zelf een depreciatie vast te stellen en zij geen aanleiding zien af te wijken van hetgeen in de zaak Honnebier als depreciatie is gehanteerd.

7) Canonpercentage: In dit geval gaat het om het percentage in de referentieperiode. Ondergetekenden stellen het canonpercentage vast op ***5,7%.***

Toelichting op het canonpercentage: zoals in bijlage IV is aangegeven wordt het canonpercentage gevormd door 4 verschillende groeifactoren (in de bijlage aangeduid als a, b, c en d) vermeerderd met een opslag wegens de kosten van het gemeentelijk erfpachtstelsel. Hierna wordt een toelichting gegeven op elk van die groeifactoren.

De factoren 'a' en 'b' vormen een combinatie van het geheel risicoloze rendement en het aanwezige bedrijfsrisico. Die combinatie leidt tot een reëel rendement op de grondexploitatie van 3,25 %. Niet gezegd kan worden dat voor de gemeente bij uitgifte in erfpacht ieder risico ontbreekt. Er is sprake van een debiteurenrisico, een financieringsrisico, een verontreinigingrisico, een inflatierisico (voor zo ver de hierna te noemen inflatievergoeding onvoldoende zou blijken) terwijl tevens een illiquiditeitstoeslag in het bedrijfsrisico begrepen is. Naar het oordeel van deskundigen is het reële rendement op grondexploitaties in de jaren 90 van de vorige eeuw stabiel geweest. Hetzelfde geldt voor de waardevermeerderingsfactor 'd' , die het gevolg is van de structurele waardegroei van vastgoed.

Ondergetekenden menen dan ook dat het in de zaak Honnebier vastgestelde percentage van 3,25 (combinatie van 'a' en 'b') resp. het percentage van 0,75 (factor 'd') ook correct zijn voor het aan de orde zijnde referentiejaar. Ook de in zaak Honnebier vastgestelde opslag wegens de kosten van het gemeentelijk erfpachtstelsel (4% van de netto canon) kan als constante worden aangemerkt.
Factor 'c' is de factor ter compensatie van de gemiddelde te verwachten inflatie. Deskundigen hebben de inflatie verwachting voor de periode van 50 jaar gerekend vanaf de referentieperiode vastgesteld op **2,8** % per jaar. De inflatieverwachting is niet steeds dezelfde en kan op enig moment worden afgeleid uit het rendement op staatsleningen in de referentieperiode en uit de historische ontwikkeling van de inflatie. Daarbij wijzen ondergetekenden erop dat het in dit geval gaat om de vaststelling van een voor 50 jaar vaste canon op basis van de AB 1915, zodat een vergoeding voor de te verwachten inflatie passend is, hetgeen ook door het Gerechtshof in het arrest van 20 september 2011 is overwogen. Zou sprake zijn geweest van een geïndexeerde canon op basis van andere Algemene Bepalingen, dan zou over de factor 'c' anders geoordeeld moeten worden.

Tevens wijzen deskundigen erop dat in het canonpercentage rekening is gehouden met het feit dat het tweede erfpachttijdvak 50 jaar bedraagt, zodat de gemeente na die termijn andermaal een alsdan actuele vergoeding voor de grond zal ontvangen. Die (toekomstige) vergoeding leidt tot het percentage van 80% van de Grondwaarde, zoals berekend op pag. 5 bovenaan van bijlage IV.

In bijlage IV is uitgegaan van betaling van de canon per begin van ieder halfjaar, met een uiterste betaaldatum van 30 dagen na het vervallen van de termijn.
Echter krachtens art. 10 lid 3 van AB 1915 is een boete van 0,5% verschuldigd als een betaling niet plaats heeft gehad binnen 14 dagen na de vervaldag.

De uiterste betaaldatum is dus 14 dagen na het vervallen van de termijn. Bij de berekening van het canonpercentage zijn ondergetekenden thans uitgegaan van die uiterste betaaldatum. Gelet op de afronding van het canonpercentage leidt die betaaldatum overigens niet tot een ander canonpercentage.

8) Berekening van de canon voor het tweede tijdvak : de gecorrigeerde grondwaarde als bedoeld onder 6) wordt vermenigvuldigd met het canonpercentage van ***5.7%*** als bedoeld onder 7). De canon voor het tweede tijdvak bedraagt dus: ***ƒ 4.845,00*** per jaar (zegge: ***vierduizend achthonderdvijfenveertig gulden***)
De canon voor het tweede tijdvak bedraagt dus: ***€ 2.198,57*** per jaar (zegge: ***tweeduizend éénhonderdachtennegentig euro zevenenvijftig cent***)

Aldus opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op 10 maart 2014

[redacted]

Bijlagen:
I. NEN 2580 meetinstructie
Ia. opmetingsstaat met tekening
II. berekening grondwaarde
III. referentieobjecten
IV. berekening canonpercentage zaak Honnebier

De Groot en Compagnons
t.a.v. mevrouw [redacted]
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

CONCEPT

Amsterdam, februari 2014

Betreft: concepttaxatie erpacht Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted]

Geachte leden van de Commissie,

Naar aanleiding van de door u bij email d.d. 29 januari jl. toegezonden documenten inzake de hertaxatie van de erfpachtrechten aan de Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] doe ik U hierbij tijdig mijn reactie daarop toekomen.

Ik heb de concept taxatierapporten voor deskundig commentaar toegezonden aan mijn neef [redacted], verbonden aan Van Apeldoorn & Peters Makelaardij, die vergelijkbare taxaties in het kader van "Honnebier" heeft verricht. Zijn opmerkingen en berekeningen, waarmee wij ons verenigen, zend ik U hierbij toe.

In het kort komen zijn voorstellen op het volgende neer:

- Afrondingen niet toepassen, omdat dit zuiverder is.
- Er dient rekening gehouden te worden in de berekeningen met "kosten koper". Dat is niet gebeurd.
- Op de peildatum is er rekening gehouden met 20.000 gulden per woning om het splitsing klaar te maken. Dat is o.i. te weinig. Wij stellen in plaats daarvan 30.000 gulden voor. Ook dat lijkt ons nog aan de magere kant. Wij zijn op dit moment de woningen splitsing klaar aan het maken en zijn per woning circa € 60.000,-- kwijt aan kosten.

Gaarne zijn wij dat de Commissie met deze voorstellen in zijn eindrapport rekening houdt.

Ons is niet duidelijk of bij de taxatie van de showroom, in de geest van het Honnebier-arrest, al dan niet een depreciatie is toegepast. Wellicht dat de Commissie hiernaar nog kan kijken en eventueel corrigeren, c.q. motiveren.

Tot beantwoording van eventuele vragen van de commissie naar aanleiding van bovenstaande ben ik en/of [redacted] gaarne bereid.

Hoogachtend

[redacted]

Albrecht Dürerstraat [redacted]

[redacted]msterdam

Berekening d.d. 04-02-2014 Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] - BB AH44

Verdieping	BVO	VVO 85%	Maandhuur	Jaarhuur
Showroom		107,0	194	20.758,00
1e	82,0	69,6	575	
2e	82,0	69,6	575	
3e	82,0	69,6	575	
			1725	20.700,00
		315,8		41.458,00 Huurwaarde

Rendement Showroom	9,5	%	Factor	10,526	218.505,26	Gulden
Rendement Woningen	12,5	%	Factor	8,000	165.600,00	Gulden
					384.105,26	Gulden
Kosten koper	7%				358.976,88	Gulden
Grondquote methode	22,50%				80.769,80	Gulden

Herbouwwaarde Showroom					
Inhoud	415	m3			
Herbouw per m3	420,00	Gulden	Minus	174.300,00	Herbouwwaarde
Huurwaarde bedrijf				218.505,26	
Herbouwwaarde bedrijf				174.300,00	
Residuele grondwaarde bedrijf				44.205,26	

Herbouwwaarde Woningen				
Inhoud	480	m3		
Herbouw per m3	767,00	Gulden	368.160,00	Herbouwwaarde
Verkoopwaarde	210,00	m2		
m2 prijs	2.300,00	Gulden	483.000,00	Gulden
Investering splitsen	90.000,00	Gulden	90.000,00	Gulden
Netto verkoopwaarde			393.000,00	Gulden
Minus herbouwwaarde woningen			368.160,00	Gulden
Grondwaarde voor depreciatie			24.840,00	Gulden
Depreciatie woning met 40%			9.936,00	Gulden
Residuele grondwaarde woningen			14.904,00	Gulden

Residuele waarde totaal		59.109,26	Gulden

Grondwaarde Residueel		59.109,26	
Grondquote methode		80.769,80	Gulden
Verschil Residueel en Grondquote		-21.660,54	Gulden
20% verschil	20%	-4.332,11	Gulden
Beredeneerde Grondwaarde		76.437,69	Gulden
Canonpercentage	5,7%	4.356,95	Gulden
		1.977,10	Euro

Berekening d.d. 04-02-2014 Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] - BB AH44

Verdieping	BVO	VVO 85%	Maandhuur	Jaarhuur	
Showroom		91,0	194	17.654,00	
1e	82,0	70,0	575		
2e	82,0	70,0	575		
3e	82,0	70,0	575		
			1725	20.700,00	
		301,0		38.354,00	Huurwaarde

Rendement Showroom	9,5	%	Factor	10,526	185.831,58	Gulden
Rendement Woningen	12,5	%	Factor	8,000	165.600,00	Gulden
					351.431,58	Gulden
Kosten koper	7%				328.440,73	Gulden
Grondquote methode	22,50%				73.899,16	Gulden
Grondquote methode	22,50%				73.899,16	Gulden

Herbouwwaarde Showroom					
Inhoud	353	m3			
Herbouw per m3	420,00	Gulden	Minus	148.260,00	Herbouwwaarde
Huurwaarde bedrijf				185.831,58	
Herbouwwaarde bedrijf				148.260,00	
Residuele grondwaarde bedrijf				37.571,58	

Herbouwwaarde Woningen				
Inhoud	480	m3		
Herbouw per m3	767,00	Gulden	368.160,00	Herbouwwaarde
Verkoopwaarde	210,00	m2		
m2 prijs	2.300,00	Gulden	483.000,00	Gulden
Investering splitsen	90.000,00	Gulden	90.000,00	Gulden
Netto verkoopwaarde			393.000,00	Gulden
Minus herbouwwaarde woningen			368.160,00	Gulden
Grondwaarde voor depreciatie			24.840,00	Gulden
Depreciatie woning met 40%			9.936,00	Gulden
Residuele grondwaarde woningen			14.904,00	Gulden

Residuele waarde totaal		52.475,58	Gulden

Grondwaarde Residueel		52.475,58	
Grondquote methode		73.899,16	Gulden
Verschil Residueel en Grondquote		-21.423,58	Gulden
20% verschil	20%	-4.284,72	Gulden
Beredeneerde Grondwaarde		69.614,45	Gulden
Canonpercentage	5,7%	3.968,02	Gulden
		1.800,61	Euro

Berekening d.d. 04-02-2014 Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] - BB AH44

Verdieping	BVO	VVO 85%	Maandhuur	Jaarhuur	
Showroom		87,0	194	16.878,00	
1e	82,0	70,0	575		
2e	82,0	70,0	575		
3e	82,0	70,0	575		
			1725	20.700,00	
		297,0		37.578,00	Huurwaarde

Rendement Showroom	9,5	%	Factor	10,526	177.663,16	Gulden
Rendement Woningen	12,5	%	Factor	8,000	165.600,00	Gulden
					343.263,16	Gulden
Kosten koper	7%				320.806,69	Gulden
Grondquote methode	22,50%				72.181,51	Gulden
Grondquote methode	22,50%				72.181,51	Gulden

Herbouwwaarde Showroom					
Inhoud	338	m3			
Herbouw per m3	420,00	Gulden	Minus	141.960,00	Herbouwwaarde
Huurwaarde bedrijf				177.663,16	
Herbouwwaarde bedrijf				141.960,00	
Residuele grondwaarde bedrijf				35.703,16	

Herbouwwaarde Woningen				
Inhoud	480	m3		
Herbouw per m3	767,00	Gulden	368.160,00	Herbouwwaarde
Verkoopwaarde	210,00	m2		
m2 prijs	2.300,00	Gulden	483.000,00	Gulden
Investering splitsen	90.000,00	Gulden	90.000,00	Gulden
Netto verkoopwaarde			393.000,00	Gulden
Minus herbouwwaarde woningen			368.160,00	Gulden
Grondwaarde voor depreciatie			24.840,00	Gulden
Depreciatie woning met 40%			9.936,00	Gulden
Residuele grondwaarde woningen			14.904,00	Gulden

Residuele waarde totaal		50.607,16	Gulden

Grondwaarde Residueel		50.607,16	
Grondquote methode		72.181,51	Gulden
Verschil Residueel en Grondquote		-21.574,35	Gulden
20% verschil	20%	-4.314,87	Gulden
Beredeneerde Grondwaarde		67.866,64	Gulden
Canonpercentage	5,7%	3.868,40	Gulden
		1.755,40	Euro

Bouwblok AH44

Bijlage I

NEN 2580 meetinstructie

SAMENVATTING MEETINSTRUCTIE

(zie voor uitgebreide omschrijving: "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN2580")

Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen de woonruimte en de overige inpandige ruimte. Verder wordt, indien aanwezig, de gebruiksoppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte (bijv. balkon) en de externe bergruimte bepaald.

Gebruiksoppervlakte wonen

Heel eenvoudig gezegd is de *gebruiksoppervlakte wonen* de bewoonbare oppervlakte achter de voordeur van de woning. De *gebruiksoppervlakte wonen* meet u als volgt op:

Stap 1.

Meet per woonlaag de totale oppervlakte waar de hoogte minimaal 1.5 m is. Meet exclusief de buitenmuren en inclusief alle binnenmuren. Negeer daarbij nissen kleiner dan 0.5 m2.

Stap 2.

Trek per woonlaag hiervan af:

a. Trapgaten en/of vides groter dan 4 m2
b. Ruimten waarvan het hoogste punt tussen de 1.5 m en 2 m ligt
c. Ruimten waarvan het hoogste punt hoger is dan 2 m, maar waarvan minder dan 4 m2 aaneengesloten oppervlakte hoger is dan 2 m
d. Ruimten die bouwkundig slechts geschikt zijn als bergruimte (bijv. een fietsenstalling, garage of niet te belopen zolder)
e. Bergzolder zonder vaste trap en/of zonder een raam met een oppervlakte van minimaal 1 m2

Een gang, (bij)keuken, wasmachineruimte, pantry, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden gerekend bij de *gebruiksoppervlakte wonen*, tenzij er sprake is van één van de hierboven genoemde omstandigheden (bijv. een CV-ruimte op een bergzolder of bijkeuken met een hoogte van minder dan 2 meter). Een balkon, dakterras, schuur/berging en een garage hoort niet bij de *gebruiksoppervlakte wonen* te worden gerekend, tenzij de ruimte is omgebouwd tot woonruimte.

Stap 3.

Tel de gebruiksoppervlakten van de verschillende woonlagen bij elkaar op en u heeft de *gebruiksoppervlakte wonen* bepaald.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte* is de oppervlakte binnen de woning met een hoogte van minimaal 1.5 m, welke niet als *gebruiksoppervlakte wonen* mag worden gerekend. Tel de waarden van stap 2 b t/m e bij elkaar op en u heeft de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*.

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

De *gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte* gaat over de oppervlakte van buitenruimten, zoals (dak-)terrassen en balkons, die constructief aan het gebouw gebonden zijn. Een betegeld stuk tuin mag dus niet worden meegerekend aangezien dit niet rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning. Er wordt gemeten tot het hek of de opstand of, indien hek of opstand niet aanwezig, de rand van de vloerconstructie.

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

De *gebruiksoppervlakte externe bergruimte* gaat over de oppervlakte van ruimten (zonder woonfunctie) die geen gedeelde muur hebben met het hoofdgebouw en alleen buitenom bereikbaar zijn.

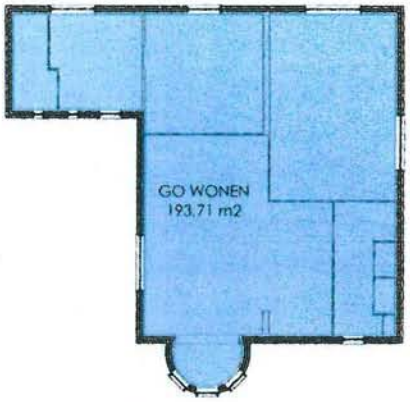
Voorbeeld-plattegronden: Gebruiksoppervlakten

WONEN 194 m2

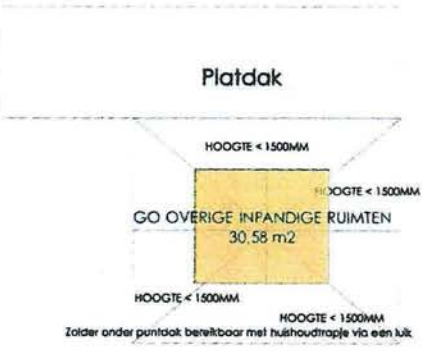
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE 31 m2

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE 0 m2

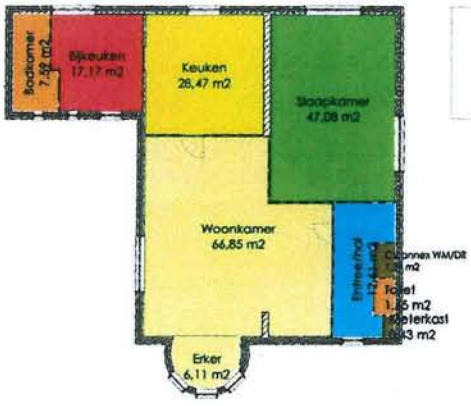
EXTERNE BERGRUIMTE 0 m2



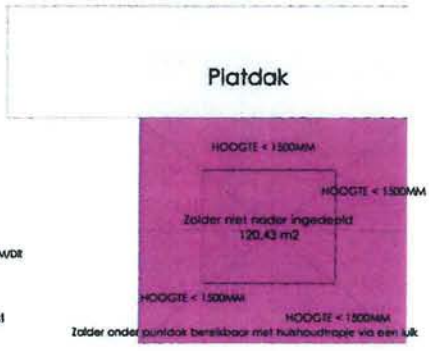
Begane grond



Verdieping



Begane grond

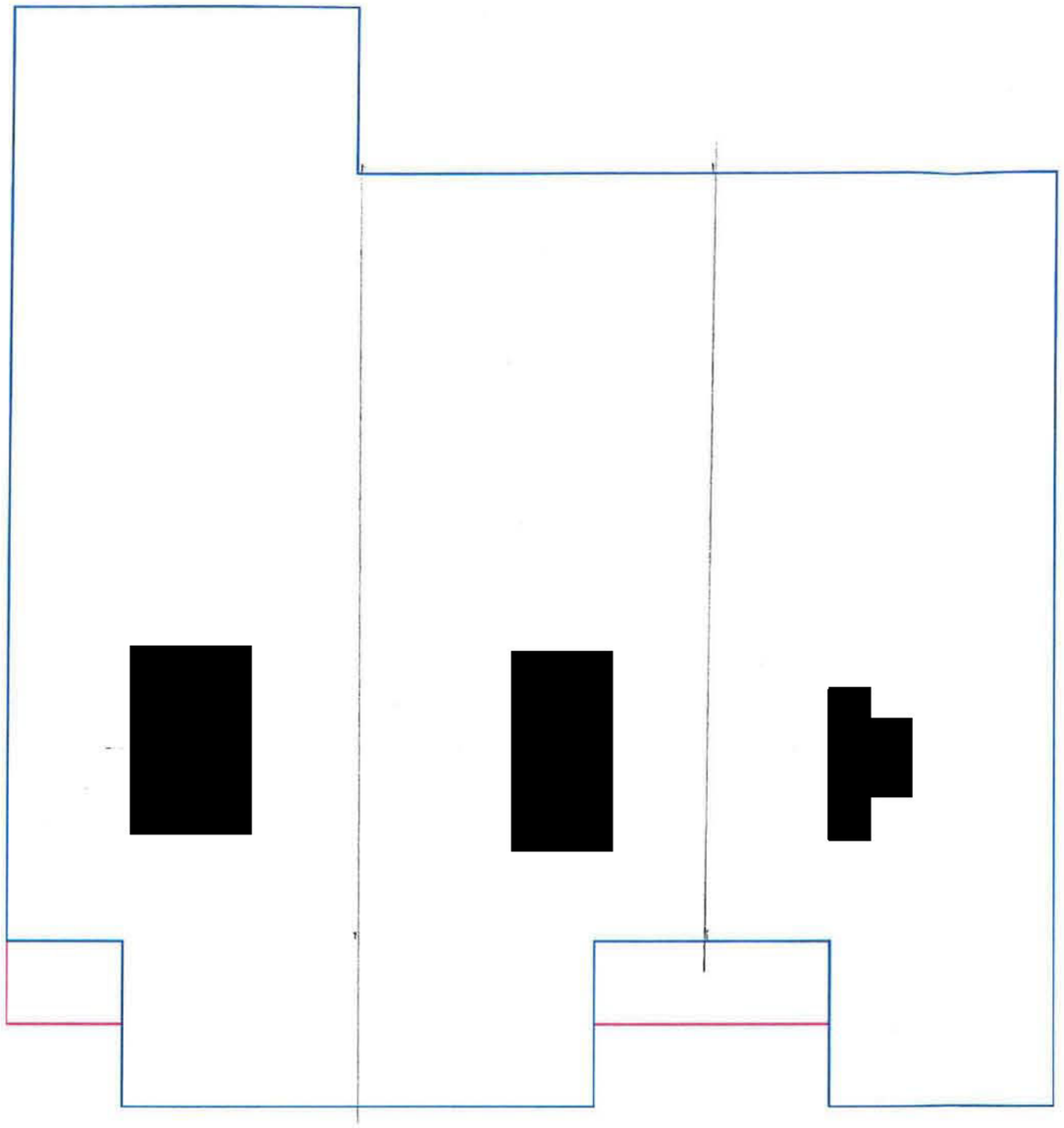


Verdieping

Bouwblok AH44

Bijlage I-a

opmetingsstaat met tekening



Begane grond

Contructieve wanden	0 m2
Vide	0 m2
Schachten	0 m2
Totaal minus posten	**0 m2**
Sub totaal BVO	314,0 m2
Totaal BVO bedrijf.	**305,1 m2**
Totaal BVO	**314,0 m2**

Bruto inhoud

Verdieping	BVO	Hoogte	Constructie dikte	Correctie	Totaal
Kelder					0,00
Bgg	314	2,9	0,62		1105,25
1e					0,00
2e					0,00
3e					0,00
4e					0,00
5e					0,00
6e					0,00
Totaal bruto inhoud					1105,25

OMSCHRIJVING BVO en bruto inhoud conform NEN 2580 inmeting
Bartholomeus Ruloffsstraat 7,9,11, Amsterdam

OPDRACHTGEVER De Groot en Compagnons

ONDERWERP Specificatie oppervlaktes

TEKENAAR [redacted]

SCHAAL 1:100

FORMAAT A2

DATUM 24-06-2013

Meetcertificaat A

NEN 01

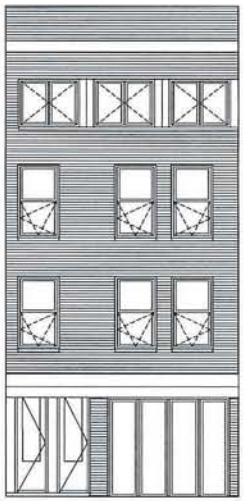
wijz 1:
wijz 2:
wijz 3:
wijz 4:
wijz 5:
wijz 6:

EN Vastgoed vision
Bordwalserstraa[redacted]
1531RK Wormer

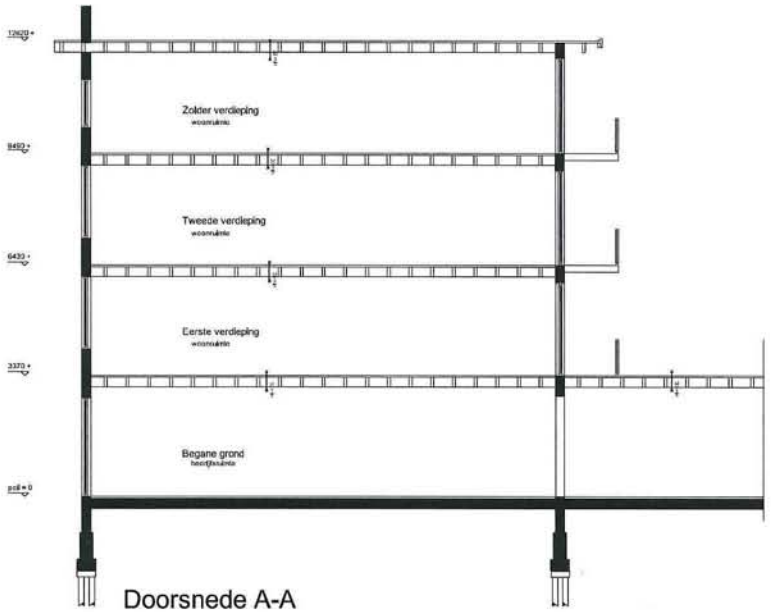
Telefoon (075) 622 6774
E-mail info@envastgoedvision.nl
Internet www.envastgoedvision.nl

Rabobank 1488.66.751
BTW 8517.07.944
Kvk 55431003

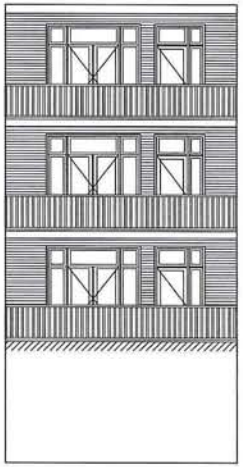
Deze tekening blijft eigendom van 'EN Vastgoed vision'en mag zonder haar schriftelijke toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of worden aangewend voor een ander project anders dan aangegeven op deze tekening, onverschillig of dit een oorspronkelijke opdrachtgever of derden betreft. E.e.a. volgens en overeenkomstig de auteurswet. Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd onder uitsluiting van iedere aansprakelijkheid voor zover deze verder gaat dan de dekking welke de verplichte beroepsaansprakelijkheidszekering voor het desbetreffende voorval verleend.



Voorgevel



Doorsnede A-A



Achtergevel

RENVOOI

- Bakstein metselwerk
- Lichte scheidingswand
- sl slandkleding
- rg rookgasafvoer & luchttoevoer
- mv mechanische ventilatie
- cv cv-ketel
- gt geiser
- mk meterkast
- hwa hoofdwater afvoer
- wm wasmachine
- wd wasdroger
- kk koelkast
- kt kooktoestel
- vk verkoorenruimte
- vr vertrijkruimte
- gv gemeenschappelijke verkeersr.
- mt maatvoering op lichtmaat volg. NEN 2555
- WEDBO in mm
- deur brandwerend en zelfsluitend

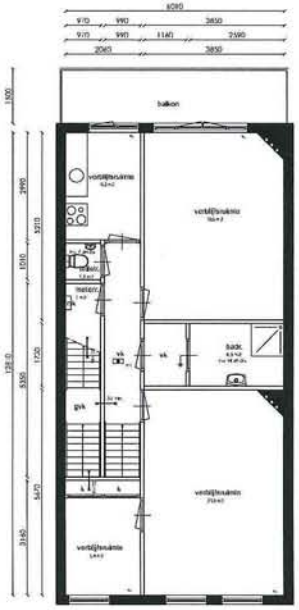


N

Situatie, schaal 1: 500
B. Ruloffsstraat 7



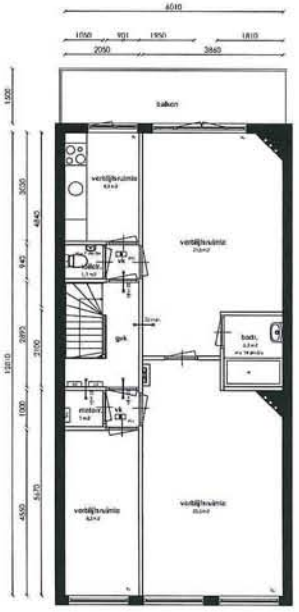
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Zolder verdieping

Alle maten in het werk controleren

B. RULOFFSSTR. 7

opdrachtgever:	dhr. J. van der Schaar
Onderwerp:	bestaande toestand
Fase:	splitsingsaanvraag
Datum:	26-2-12
Gewijzigd:	
Schaal:	1: 100
Formaat:	A2
werk nr:	1221
getekend:	JH
Tekeningnummer:	101

BOUWBLOK AH44

Bijlage II

Object: ***Bartholomeus Ruloffsstraat*** [redacted] dossiernummer: *E 00*[redacted]

Opmeting:	woning:	oppervlakte 1,2,3 GBO:	70 m² (per woning)
		inhoud:	767 m³
	bedrijf:	oppervlakte VVO	107 m²
		inhoud:	415 m³

Investering splitsen woningen *f* 20.000,- per woning (berekeningsgrondslag)

Herziening: 01-08-1994

Referentieperiode: 01-08-1992 t/m 31-07-1993

Bestemming: garage op de begane grond en overig wonen

Referentieobjecten: zie bijlage III

Waarde grond+opstal:
Huurwaarde woningen: *f* 575,00 p.m. x 3 won. x 12 mnd. = *f* 20.700,00
f 20.700,00 / 0,125 (BAR) = *f* 165.600,00

Huurwaarde bedrijf: *f* 194,00/m² x 107 m² = *f* 20.758,00
f 20.758,00 / 0,095 (BAR) = *f* 218.505,26

f 165.600,00 + *f* 218.505,26 = *f* 384.105,26

Correctie (ligging, uitzicht, souterrain/kelder hoger dan 2m.):
f 0,00

Vastgestelde grondwaarde:
Grondquote 22,5%: *f* 384.105,26 x 22,5% = *f* 86.423,68

Residuele grondwaarde:

Woning:
Herbouwwaarde woning: ƒ 480,00 x 767 m³= ƒ 368.160,00

Verkoopwaarde: 70m² x ƒ 2.300,00 = ƒ 161.000,00 x 3 woningen = ƒ 483.000,00

Verkoopwaarde – investering splitsen = netto verkoopwaarde:
ƒ 483.000,00 - ƒ 60.000,00 = ƒ 423.000,00

Netto verkoopwaarde – herbouwwaarde: ƒ 423.000,00 - ƒ 368.160,00 = ƒ 54.840,00

Residueel = ƒ 54.840,00 x 0,6 = ƒ 32.904,00

Bedrijf:
Herbouwwaarde bedrijf: ƒ 420,00 x 415 m³= ƒ 174.300,00
Huurwaarde bedrijf – herbouwwaarde = ƒ 218.505,26 - ƒ 174.300,00 = ƒ 44.205,26

Residueel totaal: ƒ 32.904,00 + ƒ 44.205,26 = ƒ 77.109,26

(residueel – quote) x 20%:
(ƒ 77.109,26 - ƒ 86.423,68) x 20% = - ƒ 1.862,88

Beredeneerde grondwaarde:
ƒ 86.423,68 - ƒ 1.862,88 = ƒ 84.560,80

Correctie kavelgrootte: ƒ 0,00

Grondwaarde incl. correctie:
ƒ 84.560,80 - ƒ 0,00 = ƒ 84.560,80
wordt afgerond naar: ƒ 85.000,00 (€ 38.571,32)

Canonpercentage: **5,7 %**

Canon in guldens: ƒ 4.845,00 **Canon in euro's: € 2.198,57**

BOUWBLOK AH44
Bijlage III

Referentieobjecten

Erfpachtrecht: Bartholomeus Ruloffsstraat [redacted] dossiernummer(s): E 0[redacted]

Verkoopwaarde wonen:

Datum	Adres	koopsom	woonopp.	prijs €/m²	"eigen grond" prijs ƒ /m²
3-2-93	Ruysdaelstraat 47-I	72151	70	1.031	2.272
3-3-92	Corn. Anthoniszstr. 63	73739	70	1.053	2.320
8-2-93	Fr. v. Mierisstraat 32	111176	90	1.235	2.722
21-4-92	Corn. Anthoniszstr 75	63529	65	977	2.153

Huurwaarde wonen:
Op basis van puntenwaardering Dienst Wonen, feitelijk betaalde huurprijzen conform inzage huurafrekeningen en eigen puntenwaarderingen.

Handleiding herbouwkosten uitgave van de Vereniging Brandassuradeuren in Nederland.
Herbouwwaarde wonen: Categorie V-C 1993: ƒ 480,00/m³
Herbouwwaarde bedrijf: Categorie VII-A 1993: ƒ 420,00/m³

Bedrijf:

Huurwaarde op basis van huurovereenkomst 1989 Bart. Ruloffstraat [redacted]

Nr.	transactie jaar	prijs ƒ	1990 +2,5%	1991 +3,9%	M² nrs 7,9,11 tezamen	Prijs ƒ /m²
Bart. Ruloffstraat [redacted]	1989	52000	53.300	55.379	285	194

Bijlage IV

Berekening canonpercentage zaak Honnebier

(= bijlage III bij het advies Honnebier)

BIJLAGE III bij advies van deskundigen

Inzake de Gemeente Amsterdam / W. J. Honnebier te Amsterdam.

Begripsomschrijvingen en toelichting op de gebruikte financiële wiskunde.

Om te voorkomen dat een nodeloze discussie zou kunnen ontstaan over de rekenwijze die ondergetekenden hebben toegepast, volgt hier een verklaring van de financiële wiskunde, die in dit geval van toepassing is, en de begrippen die daarbij zijn gebruikt. Een mogelijke discussie kan dan beperkt blijven tot de in de berekening ingevoerde parameters.

Het begrip 'waardestijging'.
Ondergetekenden hebben kunnen constateren, uit de opgetekende discussies welke hebben plaatsgevonden bij de totstandkoming van de AB 1915, dat men met 'waardevermeerdering' steeds heeft bedoeld 'de prijsstijging die het gevolg is van de waardevermindering van het betaalmiddel (inflatie) in combinatie met de reële (structurele) waardevermeerdering van het object'.
Onder getekenden hebben daarom de term '**waardevermeerdering**' in hun advies op overeenkomstige wijze, gebruikt.

Het begrip 'de waardevermeerdering van de grond ten goede laten komen aan de gemeenschap'.
Dit begrip heeft bij de totstandkoming van de AB 1915 een overwegende rol gespeeld om het belang van het erfpachtstelsel voor de totale gemeenschap te rechtvaardigen. Een waardestijging van de grond vindt nooit sprongsgewijs plaats, maar heeft altijd een continue verloop. Ondergetekenden hebben, bij de vaststelling van het canonpercentage, met dit aspect rekening gehouden.

Splitsing van de onderdelen die de hoogte van de canon beïnvloeden.
Bij het berekenen van de canon hebben ondergetekenden een duidelijke splitsing gemaakt tussen 'de bepaling van de waarde van de grond' bij het begin van de contractperiode en 'de berekening van het canonpercentage'. Deze twee factoren zijn volkomen van elkaar onafhankelijk en dienen derhalve volledig onafhankelijk van elkaar te worden beschouwd.

Het samenvoegen van percentages.
Percentages mogen in niet bij elkaar worden opgeteld als het gaat over een percentage over een percentage. Werken bijvoorbeeld in een berekening een groei van 3 % en een groei van 5 % samen op het zelfde onderdeel, dan is het resultaat niet 3% + 5% = 8% maar 8,15%. De groeifactoren dienen met elkaar te worden vermenigvuldig om tot een totale groeifactor te komen, dus 1,03 × 1,05 = 1,0815.

Cumulatieve groei.
Stel dat een kapitaal van € 100,00 groeit met 2 % per jaar.
Er wordt gevraagd: Hoe groot is het kapitaal na 50 jaar?
Dan is de volgende berekening **fout**: € 100,00 + 50 × € 2,00 = € 200,00.
Het aangegroeide stukje kapitaal groeit op zich zelf ook weer met 2 %.
Het kapitaal na 50 jaar is dus: € 100,00 × 1,02 ^ 50 = € 269,16.
(Het symbool ' ^ ' betekent ' tot de macht '.)
Omgekeerd wordt gesteld dat 'de contante waarde' van een bedrag van € 269,16 te ontvangen na 50 jaar bij een rente van 2 %, gelijk is aan € 100,00.

Sommatie van reeksen.
In het bovenstaande voorbeeld wordt gesproken over de 'contante waarde' van één bedrag.
Bij beleggingen hebben we meestal te maken met een aanmerkelijk aantal te ontvangen of te betalen bedragen, waar we de gezamenlijke contante waarde van willen weten. Hebben die bedragen wat betreft tijdstip en grootte geen relatie met elkaar dan dienen de contante waarden van al die bedragen stuk voor stuk te worden berekend. Maar vaak is het zo dat die bedragen met regelmaat voorkomen b.v. ieder jaar en ook een vaste verhouding 'x' tot elkaar hebben.
Dan kan de sommatie van zo'n reeks in één berekening worden samengevat, als z.g. reekssommatie.

[redacted]

BIJLAGE III bij advies van deskundigen

Voorbeeld.
Stel bij begin van het eerste jaar een bedrag 'A', bij begin van het 2de jaar een bedrag 'A.x', bij begin van het 3dc jaar een bedrag 'A.x²'. Bij het begin van het 4de jaar een bedrag 'A.x³' enz. enz. tot en met de laatste, bij het begin van het nde jaar een bedrag 'A.x $^{n-1}$'.
De vraag luidt nu: Wat is het totaal van de contante waardes van deze 'n' bedragen, als hier een rentefactor 'r' van toepassing is?

$$A + A*\frac{x}{r} + A*\frac{x^2}{r^2} + A*\frac{x^3}{r^3} + \ldots\ldots\ldots\ A*\frac{x^{n-1}}{r^{n-1}} = \textit{Totaal van de con}\,\text{tan}\,\textit{te waardes}$$

A buiten haken brengen

$$A*\left(1+\frac{x}{r}+\frac{x^2}{r^2}+\frac{x^3}{r^3}+\ldots\ldots\ldots\ \frac{x^{n-1}}{r^{n-1}}\right) = \textit{Totaal van de con}\,\text{tan}\,\textit{te waardes}$$

Aan beide zijden van het gelijkteken met $\left(1-\frac{x}{r}\right)$ *vermenigvuldigen*

$$A*\left\{1+\frac{x}{r}+\left(\frac{x}{r}\right)^2+\left(\frac{x}{r}\right)^3+\ldots\ldots\ldots\ldots+\left(\frac{x}{r}\right)^{n-1}\right\}*\left(1-\frac{x}{r}\right)=\left(1-\frac{x}{r}\right)*\textit{Totaal v.d. con}\,\text{tan}\,\textit{te waardes}$$

Uitvermenigvuldigen van dit merkwaardig product geeft (omdat alle middentermen wegvallen)

$$A*\left\{1-\left(\frac{x}{r}\right)^n\right\}=\left(1-\frac{x}{r}\right)*\textit{Totaal van de con}\,\text{tan}\,\textit{te waardes}$$

Herleiding geeft

$$A*\left\{\frac{1-\left(\frac{x}{r}\right)^n}{\left(1-\frac{x}{r}\right)}\right\}=\textit{Totaal van de con}\,\text{tan}\,\textit{te waardes}$$

In deze formule is A het aanvangsbedrag van de reeks, is n het aantal termen en is $\frac{x}{r}$ *de reden.*

De verschillende groeifactoren die samen de rentefactor vormen.
In de beleggingswereld wordt uitgegaan van de veronderstelling dat er in de geld- en kapitaalmarkt een reële (dus exclusief inflatievergoeding) **risicoloze rentevoet** bestaat. De reële groei van het volkomen risicoloos belegde kapitaal geschiedt dan met een factor **'a'** per jaar.
In de beleggingswereld wordt er bovendien van uitgegaan dat bovenop deze volkomen risicoloze reële rentevoet een vergoeding mag worden geëist voor het zakelijk risico dat in de betreffende beleggingscategorie aanwezig wordt geacht. Deze bedrijfsrisicofactor noemen we **'b'**.
De belegger zal echter ook een vergoeding willen voor de waardevermindering van het betaalmiddel. De waardevermeerderingsfactor tengevolge van de inflatie noemen we **'c'**.
De waardevermeerderingsfactor die het gevolg is van de structurele waardegroei van het vastgoed noemen we **'d'**. Deze factor dient in de aan de pachter in rekening te brengen rente te zijn opgenomen omdat in het kader van het erfpachtstelsel is overeengekomen dat de waardestijging aan de erfverpachter (bloot eigenaar) toekomt.
Resulterend: De rentefactor 'r' welke aan de canonberekening ten grondslag ligt is **'a*b*c*d'.**
'Grondwaarde (G)' is 'waarde erfpachtrecht (E)' plus 'waarde van het blote eigendom (B)'.
De grondwaarde wordt in onze berekeningen als bekend verondersteld (zoals eerder vermeld)
De waarde van 'het blote eigendom' kan als volgt worden bepaald.
Aan het eind van de contractperiode, na verloop van 'n' jaren heeft het blote eigendom van de grond een waarde van: $B_n = G*(c*d)^n$
Aan het begin van het jaar 'j' van de contractperiode is de waarde van het blote eigendom op dat moment gelijk aan de contante waarde van 'B_n'.

[redacted]

BIJLAGE III bij advies van deskundigen

$$B_j = G * \frac{(c*d)^n}{(a*b*c*d)^{n-j}} \qquad \textit{hieruit volgt} \qquad B_0 = G * \frac{(c*d)^n}{(a*b*c*d)^n} = \frac{G}{(a*b)^n}$$

Aan het begin van de contractperiode als de pachter nog niets heeft betaald is 'de waarde van het erfpachtrecht' dat door de pachter op enige manier dient te worden voldaan gelijk aan:

$$E_0 = \textit{Het erfpachtrecht aan het begin vd contractperiode} = G * \left(1 - \frac{1}{(a*b)^n}\right)$$

In de onderhavige zaak zijn contractperioden n = 75 en n = 50 aan de orde.

Betaling per half jaar.
In het onderhavige geval mag de canon worden voldaan per begin van ieder halfjaar van de contractperiode. De uiterste betaaldatum is 30 dagen na het vervallen van de termijn.
Ten opzichte van betaling van de gehele canon aan het begin van het jaar leidt de erfverpachter een renteverlies. In plaats van het veronderstelde bedrag 'A' ontvangt de erfverpachter feitelijk een iets lager bedrag 'A_{min}' , ten gevolge van het renteverlies.

$$A_{\min} = \left(\frac{\frac{1}{2}A}{(a*b*c*d)^{\frac{30}{360}}} + \frac{\frac{1}{2}A}{(a*b*c*d)^{\frac{180+30}{360}}} \right)$$

Afbetaling van het erfpachtrecht gedurende de contractperiode.
Hoewel in het onderhavige geval slechts één afbetalingsregeling van toepassing is, namelijk een nominaal vaste jaarcanon gedurende de gehele contractperiode van 50 jaar, willen wij om de consistentie van de gevolgde rekenwijze te laten blijken ook andere mogelijkheden noemen.
Er zijn in principe oneindig veel afbetalingsregelingen denkbaar. Als voorbeeld willen wij in eerste instantie de twee meest extreme noemen, nl. de totale betaling aan het begin van de contractperiode, de erfpachter zal dan moeten betalen: $E_0 = G * \left(1 - \frac{1}{(a*b)^n}\right)$ zoals reeds aangetoond,

en de mogelijkheid dat pas aan het eind van de contractperiode wordt afgerekend.
Dan dient de erfpachter te betalen: $E_0 * (a*b*c*d)^n$

Indien gedurende de contractperiode een jaarlijks nominaal vaste canon 'C' wordt betaald per begin van ieder contractjaar, dan volgt de canon uit de formule:

$$E_0 = C * \left\{ \frac{1 - \left(\frac{1}{a*b*c*d}\right)^n}{1 - \frac{1}{a*b*c*d}} \right\}$$

Indien gedurende de contractperiode een jaarlijks nominaal vaste canon 'C' wordt betaald in twee delen per halfjaar met een uiterste betaling 30 dagen na het vervallen van de termijn, dan volgt de canon uit de formule: $E_0 = C * \left(\frac{\frac{1}{2}}{(a*b*c*d)^{\frac{30}{360}}} + \frac{\frac{1}{2}}{(a*b*c*d)^{\frac{180+30}{360}}} \right) * \left\{ \frac{1 - \left(\frac{1}{a*b*c*d}\right)^n}{1 - \frac{1}{a*b*c*d}} \right\}$

[redacted]

BIJLAGE III bij advies van deskundigen

Indien gedurende de contractperiode de canon jaarlijks wordt geïndexeerd met de inflatie-index en er wordt betaald in twee delen per begin van ieder halfjaar met een uiterste betaling 30 dagen na het vervallen van de termijn, dan volgt de canon voor het eerste jaar uit de formule:

$$E_0 = C_1 * \left(\frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{30}{360}}} + \frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{180+30}{360}}} \right) * \left\{ \frac{1-\left(\frac{c}{a*b*c*d}\right)^n}{1-\frac{c}{a*b*c*d}} \right\}$$

Indien gedurende de contractperiode de canon iedere 5 jaar wordt geïndexeerd met de inflatie-index en wordt betaald in twee delen per begin van ieder halfjaar met een uiterste betaling 30 dagen na het vervallen van de termijn, dan volgt de canon voor de eerste vijf jaar uit de formule:

$$E_0 = C_1 * \left(\frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{30}{360}}} + \frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{180+30}{360}}} \right) * \left\{ \frac{1-\left(\frac{1}{a*b*c*d}\right)^5}{1-\frac{1}{a*b*c*d}} \right\} * \left\{ \frac{1-\left(\frac{c}{a*b*c*d}\right)^n}{1-\left(\frac{c}{a*b*c*d}\right)^5} \right\}$$

Op deze manier zijn ook varianten te berekenen waarbij de canon periodiek geïndexeerd wordt b.v om de 5 jaar en dat er na verloop van enkele van die periodes wordt geherwaardeerd, b.v. herwaardering om de 25 jaar. De canon voor de eerste vijf jaar volgt dan uit de formule:

$$E_0 = C_1 * \left(\frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{1}{12}}} + \frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{7}{12}}} \right) * \left\{ \frac{1-\left(\frac{1}{a*b*c*d}\right)^5}{1-\frac{1}{a*b*c*d}} \right\} * \left\{ \frac{1-\left(\frac{1}{a*b*d}\right)^{25}}{1-\left(\frac{1}{a*b*d}\right)^5} \right\} * \left\{ \frac{1-\left(\frac{1}{a*b}\right)^n}{1-\left(\frac{1}{a*b}\right)^{25}} \right\}$$

Bepaling van de parameters a, b, c en d.

Ondergetekenden zijn de mening toegedaan, dat geen der parameters exact te bepalen is, maar dat aan de hand van de ervaring opgedaan in de wereld van vastgoedbeleggingen en de kennis van de geld- en kapitaalmarkt en daarbij de diverse analyses die gemaakt zijn, redelijk nauwkeurig kan worden aangegeven welke waarden voor de diverse parameters in het onderhavige geval dienen te worden gekozen. Daarbij zijn ondergetekenden van mening dat het vaststellen de parameters dient te geschieden tot op ¼ % nauwkeurig. (tot op een 'kwartje' zoals oudere financiers dat noemen.)
Het heeft geen zin te werken met een schijnnauwkeurigheid.
Voor de waarde van het geheel risicoloze reële rendement in de markt, hebben ondergetekenden een waarde geconstateerd van 1½ % tot 1¾ %.
Voor het bedrijfrisico voor eerste klas directe investeringen in vastgoed (dus niet in vastgoedfondsen) geldt een opslag van ~ 2½ %. Omdat het hier slechts gaat om een gedeeltelijk bedrijfsrisico, omdat geen risico wordt gelopen over de exploitatie van de opstal, lijkt een opslag van 1,5% gerechtvaardigd. 1,015 * 1,015 = 1,0302 en 1,0175 * 1,015 = 1,0328
Daarom hebben ondergetekenden het reële rendement op de grondexploitatie vastgesteld op **3¼ %.**
Toetsing heeft eveneens plaatsgevonden aan de alternatieve beleggingsmogelijkheid die de erfverpachter ter beschikking heeft voor het beleggen van zijn kapitaal in een beleggingscategorie met een overeenkomstig risico.
Daarvoor is gekozen de Nederlandse Staatsobligatie. Uit een analyse uitgevoerd op Nederlandse Staatsobligaties uitgegeven in de veertigjarige periode voorafgaand aan 1995, blijkt dat de verwachting van een reëel rendement van 3¼ % op staatsobligaties gerechtvaardigd is.
De gegevens voor deze studie zijn verstrekt door Dutch State Treasury Agency DSTA (Het Agentschap van het Ministerie van Financiën) en het Centraal Bureau voor de Statistiek CBS.

[redacted]

BIJLAGE III bij advies van deskundigen

Resultaat voor een 50 jarige contractperiode:

$$E_0 = G*\left(1-\frac{1}{(a*b)^n}\right) = G*\left(1-\frac{1}{1{,}0325^{50}}\right) = 0{,}798*G \text{ afgerond vastgesteld op } 80\,\% \text{ van } G$$

Resultaat voor een 75 jarige contractperiode:

$$E_0 = G*\left(1-\frac{1}{(a*b)^n}\right) = G*\left(1-\frac{1}{1{,}0325^{75}}\right) = 0{,}909*G \text{ afgerond vastgesteld op } 91\,\% \text{ van } G$$

Voor de bepaling van de factor 'c' dient in het onderhavige geval uit te worden gegaan van de inflatieverwachting zoals die was voor de komende 50 jaar, in het jaar voorafgaande aan de canonherziening. Ondergetekenden hebben die verwachting vastgesteld op 2½ %.
Voor de bepaling van de factor 'd' hebben deskundigen de ontwikkeling van de reële prijsstijgingen van het onroerend goed in het betreffende stadsdeel geanalyseerd en baseren daarop de verwachting dat de structurele waardestijging van het onroerend goed in dat gebied ¾ % per jaar zal bedragen.
Dit leidt tot de verwachting dat de factor 'c*d' in dit geval ook gelijk moet zijn aan 1,0325.
De verwachting is derhalve dat **de waardestijging van de grond 3¼ % per jaar** zal zijn in de komende 50 jaar.

Invulling van de betreffende formule leidt dan tot de netto vereiste canon:

$$80\,\% \text{ van } G = Canon_{netto} * \left(\frac{½}{(1{,}0325*1{,}0325)^{\frac{1}{12}}} + \frac{½}{(1{,}0325*1{,}0325)^{\frac{7}{12}}}\right) * \left\{\frac{1-\left(\frac{1}{1{,}0325*1{,}0325}\right)^{50}}{1-\frac{1}{1{,}0325*1{,}0325}}\right\}$$

Hieruit volgt: $Canon_{netto} = 5{,}279\,\%$ *van* G

Te rekenen onkosten.
Het erfpachtstelsel vereist een grotere administratieve organisatie bij een gemeente **met** een erfpachtstelsel dan bij een gemeente **zonder** erfpachtstelsel. Dit verschil in kosten dient in de aan de erfpachters in rekening te brengen canon te worden doorberekend.
Daarnaast zal rekening dienen te worden gehouden met een klein aantal oninbare posten, hetgeen ook in de hoogte van de canon dient te zijn verdisconteerd.
In de Gemeente Amsterdam bedroeg per 31 december 1994 de grondwaarde van de **niet** afgekochte rechten ƒ 1.599.481.176,-. (Bron: 'Een eeuw erfpacht in Amsterdam' blz 151)
Stel dat hierop netto aan canons zou worden geïnd 5,279 % dat zou ƒ 84.436.600,- aan inkomsten betekenen voor de gemeenschap.
Stel dat bruto aan canons zou worden geïnd 5½ % van ƒ 1.599.481.176,- = ƒ 87.971.400,-.
Dan blijft voor genoemde onkosten beschikbaar ~ƒ 3.500.000,- (~€ 1.600.000,-) hetgeen voldoende geacht moet worden om genoemde kosten te dekken, waarbij aan de gemeenschap toevalt, datgene wat was voorzien bij de opstelling van de AB 1915. Ondergetekenden stellen derhalve het canonpercentage, zoals in onderhavige zaak van toepassing dient te zijn, op
5½ % van 'G', waarbij 'G' de gedeprecieerde grondwaarde vertegenwoordigd zoals bij behandeling van het onderwerp grondwaarde is verklaard.

[redacted]