TAXATIERAPPORTCANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

Zaaiersweg [redacted] te Amsterdam

Bouwblok MM 12

TAXATEURS/DESKUNDIGEN

[redacted]

[redacted]

[redacted]

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter	Gemeente Amsterdam (OGA)
	Weesperplein 8
	Postbus 1104
	1000 BC Amsterdam
en	
Erfpachter [redacted] te Amsterdam	Vereniging tot beheer van de wonigen Middenweg [redacted] en Zaaiersweg [redacted]
	Lichtenauerlaan [redacted]
	3066 ME ROTTERDAM

[redacted]

OPDRACHTNEMERS

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 27 leden 2, 3 en 4 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 tot stand gekomen en bestaat uit:

Deskundige 1	[redacted], *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd in 1999 door de Rechtbank te Amsterdam en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb, bedrijfsmatig vastgoed en woz; te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad*
Deskundige 2	[redacted], *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd in 1992 door de Rechtbank te Amsterdam en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen/mkb; benoemd en aangewezen door de erfpachters van het onderhavige bouwblok.*
Deskundige 3	[redacted], *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd op 4 april 2000 door de rechtbank te Amsterdam en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb en bedrijfsmatig vastgoed; als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.*

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

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter	*Gemeente Amsterdam (OGA)* *Weesperplein 8* *Postbus 1104* *1000 BC Amsterdam*
Erfpachter	Vereniging tot beheer van de wonigen Middenweg [redacted] en Zaaiersweg [redacted] te Amsterdam [redacted] [redacted]

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform artikel 6 lid 6 van de Algemene Bepalingen 1937 is aan deskundigen opdracht verleend om voor het nieuwe tijdvak de herziene jaarlijkse pachtsom vast te stellen voor het onderhavige erfpachtrecht.

Artikel 6 lid 5 van de Algemene Bepalingen 1937 stelt dat de jaarlijkse canon, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van het eerste tijdvak van 75 jaar. In het onderhavige geval de periode mei 2011 tot mei 2012.

[redacted]

Voor het bepalen van de nieuwe jaarlijkse erfpachtcanon nemen deskundigen in aanmerking dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 worden geconverteerd naar die van 2000. Bij deze Algemene Bepalingen wordt een keuze geboden tussen een jaarlijks geïndexeerde aanvangscanon, een vast canon voor 10 jaar en een vaste canon voor 25 jaar. Zie tevens 'ZAKELIJKE RECHTEN' en 'BEREKENING CANON'.

BOUWBLOK EN PERCEEL-/OBJECTOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

Bouwblok/Perceel	*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 opstal van bouwblok op de hoek van de Middenweg en de Zaaiersweg.* *Zaaiersweg [redacted] te Amsterdam, Kadastraal bekend Gemeente Watergraafsmeer [redacted], groot 170m².*
E nummer OGA	*02102/7*

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

Datum uitgifte	*1 mei 1939*
Expiratiedatum	*30 april 2014*
Canon heden	*€ 80,88*
Volgend tijdvak	*1 mei 2014 - 30 april 2064*
Bestemming	*Twee woningen*
Gebruik	*Idem*
Huidige AB	*De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937.* *Deze algemene bepalingen zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 3 maart 1937, No. 51, en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 28 mei 1937 in deel [redacted]*
Nieuwe AB	*De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.* *Deze algemene bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel [redacted]*

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. [redacted]

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 is er geen beperkingen of aangetekende rechten bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie.

KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De opdrachtgevers zijn door deskundige 1 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij eveneens 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 13 april 2012 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 was tijdens de opname *wel* aanwezig. De erfverpachter was *wel* aanwezig.

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

OBJECTVERGELIJKING

Deze waardebepaling is mede gebaseerd op objectvergelijking. Ter vergelijking zijn twee transacties als referentie gebruikt. Dit betreffen representatieve transacties op erfpachtpercelen in de directe nabijheid van het getaxeerde. Vergelijkingen met transacties van woonhuizen op eigen grond zijn niet voor handen. Een uitvoeriger beschrijving van deze referenties is opgenomen als bijlage.

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op *€ 67.949,--*. Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in bijlage 5.

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 5 wordt de jaarlijkse (aanvangs)canon voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	*€ 2.079,--*
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	*€ 2.256,--*
3.	***Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	*€ 2.405,--*
4.	***Afkoopsom komend tijdvak is gelijk aan de grondwaarde***	*€ 67.949,--*

HOOR EN WEDERHOOR

[redacted]

Een concept van dit rapport is op 19 juli 2012 aan opdrachtgevers per e-mail verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 3 augustus 2012 bij het secretariaat te melden. De gevoerde correspondentie is opgenomen als bijlage.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

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

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

De deskundigen selecteren deze 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 vermeld. 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 in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie.

UITSLUITING

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



ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 1 oktober 2012.

[redacted]

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	*Algemene uitgangspunten bij taxatie*
Bijlage 2	*Definities en waardebegrippen*
Bijlage 3	*Algemene informatie erfpacht*
Bijlage 4	*Toelichting op de waardering*
Bijlage 5	*Berekening grondwaarde en canon*
Bijlage 6	*Facts and figures (feiten en cijfers)*
Bijlage 7	*Overzicht canonpercentages Amsterdam School of Real Estate*
Bijlage 8	*Referentietransacties*
Bijlage 9	*Hoor en wederhoor*

Inleiding

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

Algemeen

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

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

Tenslotte

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

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.

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

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

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

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

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

Historie

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

Definitie

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

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

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

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

Erfpacht en zakelijke genotsrechten

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

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

	Vol eigenaar	**Zakelijk genotsrecht**
Eigendom	*Ongelimiteerd*	*Beperkt*
Betalingsverplichting	*Geen*	*Periodiek*
Vermogenswinst	*Volledig*	*Gedeeltelijk*
Gebruiksbeperking	*Meestal niet*	*Meestal wel*
Verhandelbaarheid	*Goed*	*In beginsel wel*
Financierbaarheid	*Goed*	*In beginsel wel*
Tijdelijkheid	*Niet*	*Wel*
Rechtsbescherming	*Volledig*	*Beperkt*

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

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

BIJLAGE 4 TOELICHTING OP DE OPGESTELDE WAARDERING EN BEREKENING

In bijlage 5 is een overzicht weergegeven van de waardebepaling en de uiteindelijke berekening van de canonbedragen. In de bovenste rijen worden de onderdelen aangeven die voor de waardebepaling van belang zijn met daarachter de taxatiewaarden c.q. de parameters waarmee gerekend wordt.

De volgende onderdelen, genoemd in bijlage 5, worden hierna nader toegelicht:
1.1 genormeerde marktwaarde eigen grond;
1.2 genormeerde opstalwaarde;
1.3 residuele grondwaarde;
1.4 grondquote;
1.5 depreciatie 40% / genormeerde marktwaarde in verhuurde staat;
1.6 gemiddelde waardestijging referentieperiode;
1.7 effectief rendement 10 jarige staatsleningen referentieperiode;
1.8 gemiddelde inflatie referentieperiode;
1.9 berekening verschil tussen volle eigendom en erfpacht;
1.10 berekening afslag jaarlijkse canon en opslag 25 jaar vaste canon.

1.1 Genormeerde marktwaarde eigen grond

De genormeerde marktwaarde (1.1.2) is door deskundigen getaxeerd op basis van het uitgangspunt 'eigen grond' (1.1.1)

1.1.1 Eigen grond

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

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

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

Deze publicatie is te vinden in de masterproof/studie (jaargang 2002-2004) van ir. Iris van Veen genaamd: "De waarde van het erfpachtrecht in het Amsterdamse stelsel" alwaar het volgende wordt geanalyseerd:
"Zo zal een koper bij het verwerven van een opstal met achterstallig onderhoud bij zijn aanbod altijd rekening houden met dit achterstallig onderhoud. Hij zal eerst de waarde bepalen als ware de opstal

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

1.1.2 Genormeerde marktwaarde
Door deskundigen is gebruik gemaakt van referentietransacties die als vergelijking dienen voor de bepaling van een gemiddelde genormeerde marktwaarde per m^2 woonoppervlak (NEN 2580). Deskundigen hebben gebruik gemaakt van bepaalde referenties van verkochte appartementen (zie bijlage 8)

Deskundigen hebben voornoemde verkoopgegevens gebruikt ter bepaling van de gemiddelde marktwaarde per m^2 woonoppervlak. De gemiddelde marktwaarde is door deskundigen vastgesteld op **ad € 3.250,= per m2 woonoppervlak** en is voor deskundigen een leidraad om te komen tot een waardering van de genormeerde marktwaarde per m^2 voor de beneden- c.q. de bovenwoningen.

Vervolgens hebben deskundigen rekening gehouden met de onderlinge verschillen tussen het getaxeerde object en het gehanteerde vergelijkingsobject, zoals:
- groter of kleiner woonoppervlakte;
- gunstige of minder gunstige ligging;
- verschil in kwaliteit;
- de oppervlakte van de kavel(s);

De onderlinge verschillen worden door deskundigen meegewogen in de uiteindelijke vaststelling van de genormeerde marktwaarde (per m^2) t.b.v. het getaxeerde object. Bij deze waardevaststelling is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, waarbij ook het empirisch inzicht van deskundigen een afrondende rol heeft gespeeld.

Op basis van voornoemde gemiddelde marktwaarde per m^2 ad **€ 3.250,=** hebben deskundigen de genormeerde marktwaarde van het getaxeerde object vastgesteld.

Object	**Zaaiersweg**
Type	2 woningen
Totaal woonoppervlakte	168 m2 (NEN 2580)
Genormeerde marktwaarde Woningen eigenaar gebruiker	**€ 546.000,=**
Opmerkingen	Normaal onderhouden (genormeerd)
Verhuurde waarde 60%	**€ 327.500,=** (afgerond)

1.1.3 Genormeerde marktwaarde ongesplitste woningen (verhuurd)

De hiervoor bij onderdeel 1.1.2 vastgestelde marktwaarde betreft de marktwaarde als zijnde zelfstandig verhandelbare appartementsrechten die in gebruik zijn bij een eigenaar/bewoner.

Het getaxeerde object betreft een niet in appartementen gesplitste onroerende zaak, bestaande uit **2 woningen,** welke als belegging worden aangehouden. Deskundigen stellen vast dat een depreciatie zal moeten worden toegepast op de getaxeerde genormeerde marktwaarde (zoals gesteld in onderdeel 1.1.2) leeg en vrij van huur om te kunnen komen tot een marktwaarde rekening houdende met een beleggingswaarde. Deze depreciatie is volgens deskundigen verwerkt in de hierna te berekenen marktwaarde in verhuurde staat (zie hierna onderdeel 1.5).

1.2 Genormeerde opstalwaarde

Voor het bepalen van de genormeerde opstalwaarde is door deskundigen de herbouwprijs (incl. BTW) berekend van de getaxeerde opstallen. Deze herbouwprijs betreft de herbouwwaarde voor een nieuw gebouwde gelijksoortige opstal. De getaxeerde objecten binnen het bouwblok worden door deskundigen gekwalificeerd als 'bestaande bouw'. Vast is komen te staan dat de getaxeerde opstallen ongeveer 75 jaar geleden gebouwd zijn en zodoende is een depreciatie voor de opgetreden veroudering van toepassing, de zogenaamde 'aftrek oud voor nieuw'.

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

- funderingen: nieuwe funderingen van beton t.o.v. houten paalfunderingen met betonnen opzetters;
- isolatie: nieuwbouweisen zijn beduidend hoger voor wat betreft isolatie van het gehele casco;
- groot onderhoud: nieuwbouw behoeft de eerstkomende 10 jaar geen groot onderhoud;

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

Gezien de aangetroffen bouwkundige kwaliteit van de opstallen zijn deskundigen uitgegaan van een depreciatie van **20%** van de berekende herbouwprijs als zijnde een aanname voor de bepaling van 'aftrek oud voor nieuw' ter bepaling van de genormeerde opstalwaarde.

Door deskundigen is de getaxeerde herbouwwaarde vastgesteld, waarbij verwezen wordt naar de uitgave van 'Read Business Herbouwkosten woningen 2010' pagina 131 'gestapelde woningen". De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m^2 NVO (vergelijkbaar met woonoppervlak NEN 2580) komt neer op **€ 2.400,=** per m^2 (inclusief btw; afgerond). Dit bedrag is als leidraad gehanteerd voor het bepalen van de herbouwwaarde van de getaxeerde woningen. Van voornoemde herbouwprijs per m^2 werd door deskundigen 80% als genormeerde opstalwaarde berekend: circa **€ 1.920,=** per m^2.

1.3 Residuele grondwaarde

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

1.4 Grondquote

De deskundigen hebben vastgesteld dat taxateurs/makelaars, die betrokken waren bij eerdere bouwbloksgewijze taxaties canonherzieningen einde tijdvak in Amsterdam, een specifieke waardering van de grondwaarde toepasten. Die waardering resulteerde in een zodanige berekening dat daardoor een bestendige gedragslijn in de grondquote ontstond alsmede een maatschappelijk acceptatiegraad werd bereikt. Daarnaast ontstond een verantwoorde woonlast. De grondwaarde werd getaxeerd en daarna werd een grondquote gevonden variërend van 20 % tot ca. 25 % van de bewoonde waarde c.q. verhuurde waarde (zijnde 60% van een 'afgezwakte marktwaarde leeg en vrij van huur'). De afgezwakte marktwaarde was ingegeven teneinde de waan van de dag (lees: de aanzienlijke waardestijgingen) uit de waardering te elimineren. Sinds geruime tijd wordt, mede door gepubliceerde jurisprudentie, de eis gesteld aan de taxateurs dat in het taxatierapport stap voor stap een uitleg wordt gegeven op welke wijze de uiteindelijk getaxeerde marktwaarde heeft plaatsgevonden en op welke wijze de grondquote als afgeleide van die marktwaarde is berekend.
De grondquote wordt als volgt berekend: De genormeerde marktwaarde wordt verminderd met de genormeerde opstalwaarde, waarna een grondwaarde wordt gevonden. Die grondwaarde vormt vervolgens een aandeel in de genormeerde marktwaarde en dat aandeel wordt weergegeven in een percentage van de genormeerde marktwaarde. Deze grondquote is de basis voor de berekening van de grondwaarde en nieuwe canonvergoeding.

1.5 Depreciatie 40 % / genormeerde marktwaarde in verhuurde staat

Deskundigen stellen vast dat sprake is van een kavel welke bebouwd is met de huidige opstallen. Tevens hebben deskundigen vastgesteld dat de gebouwde opstallen (inclusief grond) langdurig in gebruik zijn als **2 zelfstandige verhuurde woningen**.

Deskundigen zijn geen marktgegevens bekend waarbij de ondergrond t.b.v. bebouwde kavels apart en los van de opstallen worden verhandeld. Deskundigen stellen vast dat de grond (inclusief de opstallen) in gebruik is t.b.v. verhuurde woningen. Deskundigen taxeren de genormeerde marktwaarde in verhuurde staat en stellen vast dat in deze waardering reeds voldoende rekening is gehouden met de depreciaties vanwege het voortdurend in gebruik zijn van de grond.

Vervolgens hebben deskundigen de verhuurde waarde vastgesteld aangezien het getaxeerde object als belegging in gebruik t.b.v. zelfstandige wooneenheden. De verhuurde waarde van dit soort objecten is door deskundigen vastgesteld op basis van een leegwaarderatio van 60% om te kunnen komen tot een verhuurde waarde.

Uitgaande van de economische huurwaarde per jaar:	
-woning begane grond:	€ 9.000,=
-woning op de 1e, 2e en kap:	€ 10.650,=
totale huurwaarde per jaar:	€ 19.650,=
-een bruto aanvangsrendement:	6,00 %
stellen deskundigen de verhuurde waarde vast op:	€ 327.500,=

1.6 en 1.7 Gemiddelde waardestijging en effectief rendement in referentieperiode

Deze twee onderwerpen worden samengevat. De nieuwe canon wordt opgesteld en berekend in een bepaald kalenderjaar of op een bepaalde datum in een kalenderjaar. De nieuwe canon geldt vervolgens voor een nieuwe periode van 50 jaar. In deze periode zal sprake zijn van waardestijgingen

en waardedalingen. De afgelopen periode van 75 jaar werd in ieder geval gekenmerkt door aanzienlijke waardestijgingen en waardedalingen.

De huidige systematiek ter berekening van de nieuwe canon betreft in grote lijnen het bepalen of berekenen van:

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

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

Voorbeelden en gevolgen van sterke wijzigingen op kapitaalmarktrente:
Voorbeeld 1:
Stel dat de kapitaalmarktrente zich binnen één kalenderjaar als volgt beweegt.
Op 1 januari bedraagt de kapitaalmarktrente 4 % en op 31 december 2 %. De conclusie is dat deze marktbeweging op 31 december resulteert in een halvering van de canonvergoeding die op 1 januari zou zijn berekend, terwijl de marktwaarde van het bewuste object op beide genoemde data nauwelijks gedaald of gestegen is.
Voorbeeld 2:
Andere voorbeeld is dat de kapitaalmarktrente in een bepaalde periode richting 0% zou kunnen dalen, terwijl dit een momentopname zou kunnen zijn. In die situatie zou een canonvergoeding nagenoeg bijna € nihil kunnen bedragen.

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

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

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

Teneinde daarvoor een bestendige gedragslijn te kunnen hanteren, stellen deskundigen vast dat voor beide variabelen, namelijk het vaststellen van de grondwaarde c.q. grondquote enerzijds en het vaststellen van de canonvergoeding anderzijds, een berekening dient te worden gemaakt op basis van een langere achterliggende periode. Op die wijze worden de pieken en dalen, binnen een voor

ieder overzichtelijke periode, geëlimineerd. Daarnaast geeft dit ook een rechtszekerheid voor zowel de erfpachter als erfverpachter dat geen sterke canonwisselingen mogelijk zijn in een korte periode.

Periode van 25 jaar ter berekening genormeerde marktwaarde
Door deskundigen is een referentieperiode gekozen van 25 jaar. Uit die periode zij voldoende cijfermatige gegevens bekend (verificatoire bescheiden) van marktwaardestijging in Amsterdam. In bijlage 6 treft u deze cijfers aan. De getaxeerde genormeerde marktwaarde wordt vervolgens gedeprecieerd in de referentieperiode van 25 jaar door een contante waardeberekening te maken met de volgende variabelen:

1. De genormeerde marktwaarde per peildatum taxatie
2. Berekende waardestijging per jaar (uitgedrukt in een percentage per jaar) in de referentieperiode
3. Gemiddeld aantal verstreken jaren in de referentieperiode: 12,5 jaar

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening gemiddeld effectief rendement staatsleningen
Door deskundigen is eveneens eenzelfde referentieperiode vastgesteld van 25 jaar aangezien in die gekozen periode cijfermatige gegevens bekend zijn van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. Door deskundigen is het gemiddelde rendement berekend in die referentieperiode van langlopende staatsleningen (10 jaar). Dit resulteert in een effectief berekend gemiddeld rendement op jaarbasis voor de berekening van de canon voor 10-jaar vast. Wederom wordt naar bijlage 6 verwezen.

1.8. Correctie rendement met inflatiecijfer
Het in bijlage 6 genoemde gemiddelde rendement op staatslening is een percentage dat twee componenten bevat, nominale rente en inflatie. De component inflatie is als percentage opgenomen in bijlage 6. Deskundigen gebruiken het nominale rendementspercentage voor de canonberekening.
Conform de vigerende en toekomstige algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 wordt de door deskundigen vastgestelde aanvangscanon jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer van het jaar daarvoor. Deze indexering wordt conform artikel 7 lid 4 verminderd met 1%. Ook met deze correctie houden deskundigen rekening bij de cijfermatige bepaling van de nieuwe canons.

1.9. Rekenkundig verschil tussen rendement volle eigendom en rendement erfpacht
Het in 1.8 genoemde rendement is in principe oneindig, het betreft immers een rendement op volle eigendom. Voor de berekening van een rendement ten behoeve van de nieuwe erfpachtcanon zal het cijfermatige verschil tussen volle eigendom en erfpacht berekend moeten worden.

Conform de algemene erfpachtvoorwaarden wordt telkens na ommekomst van een periode van 50 jaar de grondwaarde en erfpachtcanon aangepast. Hierdoor ontstaat periodiek een nieuwe (hogere) canon: na 50 jaar, na 100 jaar, 150 jaar, etc. Er is ook een mogelijkheid om de canon voor elk tijdvak van 50 jaar af te kopen door betaling ineens van de getaxeerde grondwaarde. Na ommekomst van 100 jaar en 150 jaar bestaat die mogelijkheid eveneens.

Het verschil tussen de volle eigendom (het oneindig rendement) en erfpacht (betalingen na 50 jaar, 100 jaar, 150 jaar, etc.) is te berekenen.
Allereerst wordt de eindwaarde van een eenheid van 100 euro na 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar berekend met behulp van het cijfer van de gemiddelde inflatie in de genoemde referentieperiode.
Daarna wordt de contante waarde van de gevonden eindwaarden berekend met het eerder gevonden nominaal effectief rendement op staatsleningen in de referentieperiode. De som van deze contante waarden vormt het aandeel waarmee het rendement, genoemd bij onderdeel 1.8, moet worden verlaagd.

1.10 Berekening opslag en afslag

Op basis van de van toepassing zijnde referentieperiode zijn deskundigen gegevens bekend afkomstig van de Amsterdam School of Real Estate. Deze cijfers zijn gebruikt voor het berekenen van een opslag c.q. afslag voor het berekenen van de canon, zie bijlage 7.

BIJLAGE 5	GRONDWAARDE- EN CANONBEREKENING		
Zaaiersweg [redacted] te Amsterdam	oppervlakte GBO m2		200
	gemiddelde oppervlakte per woning		100
OBJECT: Zaaiersweg [redacted] te Amsterdam	gemiddelde genormeerde marktwaarde per m2 GBO	€	3.250
aantal woningen 2	herbouwwaarde per m2 GBO	€	2.400
	actuele genormeerde opstalwaarde per GBO	€	1.920

Algemene uitgangspunten (zie tevens bijlage 6)				
Referentieperiode 25 jaar				**1987 - 2011**
Gemiddeld effectief rendement op staatsobligaties				**5,46%**
Gemiddelde inflatie in NL in referentieperiode				**2,08%**
Gemiddelde waardestijging van bestaande woningen Amsterdam				**7,07%**
Inflatiecorrectie AB 2000				**-1%**
Depreciatie 0%,				**0%**
Correctiepercentages ASRE:				
- ter bepalingen van de aanvangscanon				**-7,77%**
- ter bepaling van de 25 jaar vaste canon				**6,51%**
Berekening verschil tussen rendement volle eigendom en rendement erfpacht				
Stel waarde eigen grond per heden		€	100,00	
Eindwaarde eigen grond na 50 jaar		€	279,92	
Contante waarde van eindwaarde na 50 jaar		€	19,62	
Eindwaarde eigen grond na 100 jaar		€	783,55	
Contante waarde van eindwaarde na 100 jaar		€	3,85	
Eindwaarde eigen grond na 150 jaar		€	2.193,31	
Contante waarde van eindwaarde na 150 jaar		€	0,75	
Totaal contante waarden		€	24,22	
Correctiepercentage t.b.v. te berekenen rendement erfpacht t.o.v. eigen grond				**-24,22%**
Berekening canonvergoeding AB 2000 met correctiepercentage				
Rendement staatsobligaties minus inflatie NL + correctie AB 2000				4,38%
Canonpercentage 10 jaar vaste canon				**3,32%**
Canonpercentage 25 jaar vaste canon				**3,54%**
Canonpercentage aanvangscanon				**3,06%**
Taxatie van het object per peildatum als zijnde gesplitste appartementen				
Genormeerde marktwaarde 2 woningen middels verkopen			€	**650.000**
Genormeerde opstalwaarde: afgerond		-/-	€	384.000
Residuele grondwaarde			€	266.000
Grondquote				**41%**
Taxatie van het object per peildatum als zijnde ongesplitste appartementen				
Genormeerde marktwaarde gesplitst 8 woningen			€	**650.000**
genormeerde marktwaarde in verhuurde staat		60%	€	**390.000**
Berekening gemiddelde marktwaarde en grondwaarde ongesplitst				
Gemiddelde genormeerde verhuurde marktwaarde ongesplitst in referentieperiode			€	166.042
Grondwaarde op basis van grondquote:	41%		€	**67.949**
Berekening jaarlijkse canon (grondwaarde x canonpercentage)				
Aanvangscanon			€	**2.079**
Tien jaar vaste canon			€	**2.256**
Vijfentwintig jaar vaste canon			€	**2.405**

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

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

Reeks 1	Reeks 2	Reeks 3	Reeks 4	Reeks 5	Reeks 6	Reeks 7
	1986	46.311				
1.	1987	53.445	7.134	15,40%	-0,50%	6,40%
2.	1988	59.263	5.818	10,89%	0,70%	6,40%
3.	1989	63.000	3.737	6,31%	1,10%	7,21%
4.	1990	62.181	-819	-1,30%	2,50%	8,94%
5.	1991	66.706	4.525	7,28%	3,90%	8,76%
6.	1992	76.644	9.938	14,90%	3,70%	8,09%
7.	1993	81.680	5.036	6,57%	2,10%	6,36%
8.	1994	85.714	4.034	4,94%	2,70%	6,86%
9.	1995	94.600	8.886	10,37%	2,00%	6,90%
10.	1996	106.638	12.038	12,73%	2,10%	6,15%
11.	1997	121.462	14.824	13,90%	2,20%	5,58%
12.	1998	134.716	13.254	10,91%	2,00%	4,63%
13.	1999	172.411	37.695	27,98%	2,20%	4,63%
14.	2000	197.205	24.794	14,38%	2,60%	5,40%
15.	2001	218.269	21.064	10,68%	4,50%	4,96%
16.	2002	218.489	220	0,10%	3,40%	4,89%
17.	2003	210.000	-8.489	-3,89%	2,10%	4,12%
18.	2004	210.000	0	0,00%	1,20%	4,10%
19.	2005	212.740	2.740	1,30%	1,70%	3,37%
20.	2006	225.000	12.260	5,76%	1,10%	3,78%
21.	2007	246.491	21.491	9,55%	1,60%	4,29%
22.	2008	260.000	13.509	5,48%	2,50%	4,23%
23.	2009	237.500	-22.500	-8,65%	1,20%	3,69%
24.	2010	245.965	8.465	3,56%	1,20%	3,69%
25.	2011	240.000	-5.965	-2,43%	2,30%	2,99%
Gemiddelde				***7,07%***	***2,08%***	***5,46%***

BIJLAGE 7

Canonpercentages ASRE

	index	**10 jr**	**25 jr**
02-04	3,49	4,07	4,57
03-04	3,72	4,44	4,86
04-04	3,42	4,17	4,51
01-05	3,10	3,70	4,02
02-05	3,12	3,73	4,02
03-05	2,69	3,15	3,44
04-05	2,56	3,05	3,27
01-06	2,73	3,24	3,41
02-06	3,18	3,57	3,71
03-06	3,58	3,93	4,11
04-06	3,33	3,65	3,77
01-07	3,33	3,66	3,74
02-07	3,61	3,89	3,99
03-07	4,23	4,56	4,65
04-07	4,16	4,29	4,44
01-08	4,16	4,35	4,53
02-08	4,03	4,05	4,40
03-08	4,30	4,67	4,81
04-08	4,26	4,42	4,68
01-09	3,20	3,49	3,54
02-09	3,56	3,66	4,00
03-09	3,83	4,02	4,31
04-09	3,66	3,63	3,97
01-10	3,61	3,55	3,97
02-10	3,48	3,42	3,82
03-10	2,85	3,17	3,16
04-10	2,55	2,46	2,77
01-11	2,97	3,01	3,27
02-11	3,10	3,34	3,54
03-11	3,02	3,22	3,46
04-11	2,12	2,23	2,46
Gemiddeld:	***3,39***	***3,67***	***3,91***

Procentuele wijziging van 10 jr naar index: ***7,77-***

Idem, van 10 jr naar 25 jrs: ***6,51***

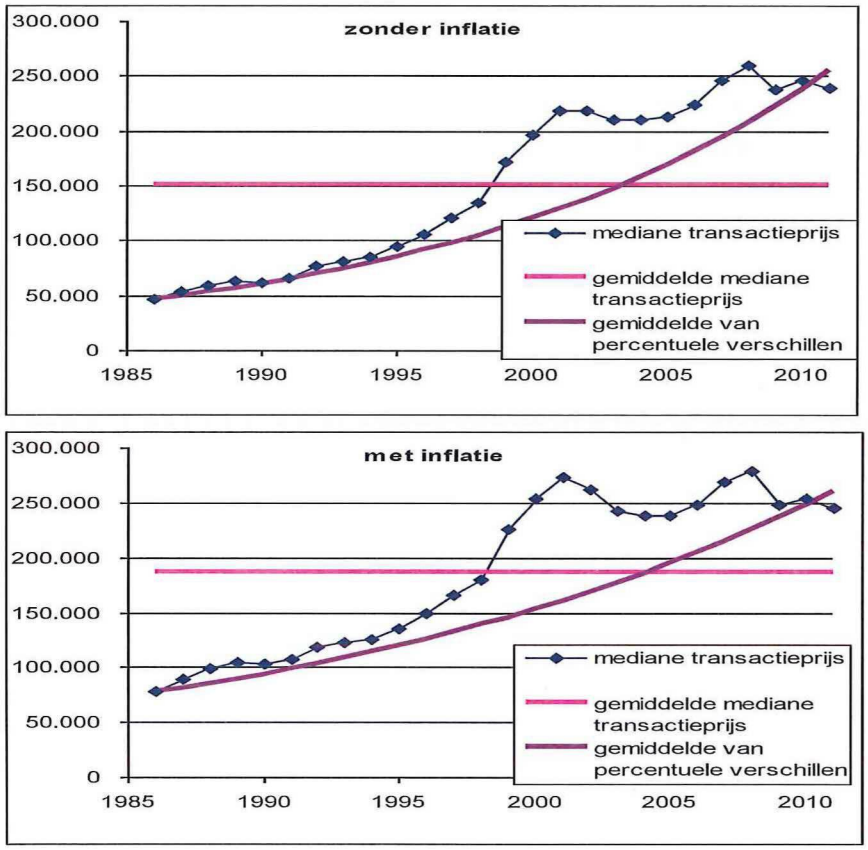
BIJLAGE 8 VERKOOPTRANSACTIES binnen postcodegebied

Foto	Adres	Postcode	Bouwjaar	Prijs	GBO	Tuin	datum	Type object	PrijsM2	Aanbiedingstekst
[redacted]	Pekelharingstraat [redacted], 1097HH AMSTERDAM Oost / Watergraafsmeer	1097HH	1945-1959	180000	65		Wed Jul 6 00:00:00 UTC+02 00 2011	appartement /flat	€ 2.769	Ruim en licht 4-kamer appartement van circa 65 m² op de eerste verdieping voorzien van twee balkons en een berging in de onderbouw (ca 6 m²) gelegen om de hoek van park Frankendael in een rustige straat van het geliefde stadsdeel Watergraafsmeer. LIGGING De woning is gelegen op de eerste verdieping van een appartementencomplex in een rustige straat met aan weerszijden bomen om de hoek van park Frankendael en de Middenweg. INDELING Via een gezamenlijke entree en trappenhuis betreedt u de woning op de eerste verdieping. U komt binnen in een hal welke toegang biedt tot alle vertrekken van het appartement. Aan de voorzijde bevindt zich een lichte woonkamer en vanuit hier heeft u toegang tot het balkon gelegen op het westen. Een kleinere slaapkamer, tevens prima geschikt als studeer- of eetkamer, bevindt zich eveneens aan de voorzijde en biedt ook toegang tot het balkon. De woonkamer en slaapkamer staan in open verbinding met elkaar, maar hier is eenvoudig een deur of schuifwand te plaatsen. Aan de achterzijde bevinden zich een ruime slaapkamer en een dichte keuken zonder keukenblok.
[redacted]	Von Guerickestraat [redacted], 1097RB AMSTERDAM	1097RB	1920	259000	70		Thu Aug 11 00:00:00 UTC+02 00 2011	appartement /flat	€ 3.700	Fraai gerenoveerd, modern en licht appartement (ca. 70 m2) op de eerste (=tevens hoogste!) verdieping met zonnig balkon op het zuidwesten en eigen voordeur op de begane grond. Zowel aan voor- als achterzijde heeft u een doorkijk/uitzicht op binnentuinen. De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing. De moderne half open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, een bijpassende vaste kastenwand en deur naar het zonnige balkon. Er is een ruime slaapkamer aan de achterzijde en een kleine kamer aan de voorzijde. De woning is gelegen in een rustig straatje in het populaire "Amsteldorp".
									€ 3.235	
								AFGEROND	**€ 3.250**	

Hierna volgt de schriftelijke reactie van de commissie op het "hoor en wederhoor" ontvangen van de gemeente Amsterdam (OGA) en de erfpachter. De reacties zijn door de commissie als volgt verwoord:

1 Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode (25 jaar)

Hieronder zijn twee grafieken weergegeven die als basis hebben bijlage 6 van de taxatierapporten.



De blauwe lijnen zijn de mediane transactieprijzen per jaar. De roze lijnen zijn de gemiddelde transactieprijzen op basis van de mediane transactieprijzen (blauwe lijnen). De paarse lijn in de grafiek zonder inflatie is de door de taxatiecommise gebruikte lijn om de genormeerde marktwaarde te berekenen. Aan de hand van de grafieken kan gezien worden dat het uitmaakt hoe een gemiddelde wordt berekend, en of er rekening gehouden wordt met de inflatie. Hiernaast laat het zien dat de transactieprijzen de afgelopen 25 jaar zijn gestegen. Door op (een bepaalde manier) een gemiddelde waardestijging te berekenen worden de fluctuaties eruit 'gefilterd' en kan het volgende gezegd worden: Indien een transactieprijs in bv. 1995 bekend is, kan door het toepassen van de gemiddelde waardestijging, de transactieprijs in bv. 2020 geschat worden. Volgens het OGA kan het percentage van 7,07% niet gebruikt worden om een gemiddelde transactieprijs te berekenen.

Kunt u uitleggen hoe de door de commissie gebruikte systematiek gehanteerd moet worden?

Antwoord van de commissie:

De commissie heeft voor dit onderdeel gekozen voor een berekeningsmethodiek waarbij ook de andere cijferreeksen

(lees: inflatiecijfers en staatsleningcijfers) op dezelfde wijze berekend als een gemiddeld percentage binnen een bepaalde periode (25 jaar). De door ons berekende gemiddelde

waardestijging per jaar is geen mediaan. De commissie gaat uit van gemiddelden binnen een bepaalde periode.
Door te kiezen voor het gemiddelde wordt de suggestie gewerkt dat de regressie naar het gemiddelde een redelijke aanname is. De stijging sinds 1985 heeft echter plaats gevonden in een periode met andere externe factoren, waarin bv. aanvankelijk kansrijke mensen de stad massaal verlieten, naar een periode (naar de huidige situatie) waarin de stad in trek is en hoogopgeleide tweeverdieners graag in de stad willen wonen.
Heeft u gegevens waaruit blijkt dat de huizenprijzen gemiddeld in de volgende periode van 50 jaar zullen dalen naar 42% van de huidige marktwaarde (gecorrigeerd met de inflatie) ?
Antwoord van de commissie:
De commissie heeft daarvan geen gegevens voorhanden m.b.t. een toekomstige waardestijging. De toegepaste gemiddelde waardestijging heeft betrekking op een periode die achter ons ligt (25 jaar). Indien in een latere fase zou blijken dat de waarde van vastgoed daalt (in een volgende periode) dan zal dat ook zijn uitwerking hebben op een gemiddeld lagere waardestijging die ook door zal werken in een andere canonberekening.

---

2. E-mailbericht:
Geachte heren [redacted],

Naar aanleiding van de taxatie van het bouwblok MM12 bericht ik u als volgt. In de bijlage treft u de op- en aanmerkingen van de gemeente aan. Daarnaast heb ik nog een aanvullende opmerking. U geeft aan dat u als leidraad het boek "Read Business Herbouwkosten woningen 2010, pagina 131 "gestapelde woningen" heeft gebruikt. Kunt u onderbouwen waarom u pagina 131 als referentie heeft gebruikt?

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

Mevrouw [redacted]
Erfpachtbeheerder, Team Particulieren
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Antwoord commissie:
Pagina 131 geeft de bebouwing in dit bouwblok het beste weer.

De erfpachter reageerde per e-mail naar deskundige [redacted] Op zijn kantoor is mondeling tekst, uitleg en antwoord gegeven op alle vragen.