TAXATIERAPPORTCANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

Ferguutstraat [redacted] te Amsterdam

Bouwblok BB 30

E 2200/40

TAXATEURS/DESKUNDIGEN

[redacted]

[redacted]

[redacted]

TAXATIEDATUM

September 2012

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter Gemeente Amsterdam (OGA)

Weesperplein 8

Postbus 1104

1000 BC Amsterdam

en

Erfpachter [redacted]

[redacted]

OPDRACHTNEMERS

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

Deskundige 1	[redacted] *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd op 18 maart 1980 door de rechtbank te Amsterdam en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer bedrijfsmatig vastgoed, 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 2 november 1999 door de rechtbank te Amsterdam en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb, bedrijfsmatig vastgoed en woz; 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	[redacted]

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform het gestelde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 geven Burgemeester en Wethouders ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons. Deze kennisgeving is door erfpachter op ***6 november 2009*** ontvangen.

Erfpachter kon zich niet verenigen met de nieuwe grondwaarde en bijbehorende nieuwe canons en heeft daarvan schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders gedaan.

[redacted]

Derhalve worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons vastgesteld door deskundigen. Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:

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

BOUWBLOK EN PERCEEL-/OBJECTOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

Bouwblok	*Het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op dat perceel bevindende opstal van bouwblok aan de Ferguutstraat.*
Perceel/Object	*Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, plaatselijk bekend als te Ferguutstraat [redacted] Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (NH) sectie [redacted] nummer [redacted] .*
E nummer OGA	*E 2200/40*

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

ZAKELIJKE RECHTEN

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

- Bij akte van splitsing erfpachtrecht in appartementsrechten de dato 12 oktober 2010 werden de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing verklaard terwijl de vigerende canon naar rato werd verdeeld.

Datum uitgifte	*1 december 1938*
Expiratiedatum	*30 november 2013*
Canon na splitsing	*€ 55,7*
Volgend tijdvak	*1 december 2013 - 30 november 2063*
Bestemming	*koopwoning*
Huidige AB	*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*
Nieuwe AB	*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 17109 nummer 37.

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

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

KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De erfpachter is, door deskundige 1, middels brieven van *14 februari en 3 mei 2012* 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.

De objecten in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, zijn in *maart en mei 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 *niet* aanwezig. De erfverpachter was *niet* aanwezig.

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

OBJECTVERGELIJKING

Ter vergelijking zijn transacties als referentie gebruikt. Dit betreffen representatieve transacties van appartementsrechten op erfpachtpercelen in de directe nabijheid van het getaxeerde bouwblok. Vergelijkingen met transacties van appartementen op eigen grond zijn niet voor handen. Een beschrijving van deze referenties is opgenomen in bijlage 4.

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op **€ 17.250,00**. Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in bijlage 5.

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 5 wordt de aanvangscanon voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	€	599,00
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	€	666,00
3.	***Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	€	704,00

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 14 september 2012 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 28 september 2012 bij het secretariaat te melden. Deze correspondentie is opgenomen in bijlage 8.

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 vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie.

[redacted]

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 september 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	*Hoor en wederhoor*

[redacted]

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 nader toegelicht:
1.1 genormeerde marktwaarde eigen grond;
1.2 genormeerde opstalwaarde;
1.3 residuele grondwaarde;
1.4 grondquote;
1.5 depreciatie 40%/bewoonde waarde/waarde eigen gebruik;
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 van bestaande appartementsrechten die als vergelijking dienen voor de bepaling van een gemiddelde genormeerde marktwaarde per m^2 woonoppervlak (NEN 2580). Voor de repeterende bouw binnen het getaxeerde bouwblok, type benedenwoning, etagewoning en bovenwoning is gebruikgemaakt van onderstaande referenties:

Object	**Blancefloorstraat** [redacted]	**Elegaststraat** [redacted]	**Joris van Andringastraat** [redacted]
Type	Benedenwoning + tuin	Etagewoning	Bovenwoning + dakterras
Transactiedatum	04-10-2010	30-01-2009	27-10-2010
Koopsom	€ 175.000,--	€ 169.000,--	€ 274.500,--
Woonoppervlakte	55 m^2 (NEN 2580)	60 m^2 (NEN 2580)	82 m^2 (NEN 2580)
Prijs per m^2	€ 3.180,--	€ 2.820,--	€ 3.350,--
Opmerkingen	Goed gerenoveerd	Luxe afwerking	Vernieuwbouw, luxe

Voornoemde gemiddelde marktwaarde per m^2 is voor deskundigen een leidraad om te komen tot een waardering van de genormeerde marktwaarde per m^2 voor de woningen gelegen in het onderhavige bouwblok. Vervolgens hebben deskundigen rekening gehouden met de onderlinge verschillen tussen de getaxeerde objecten en de gehanteerde vergelijkingsobjecten, zoals:

- groter of kleiner woonoppervlakte;
- gelegen op de 3^e verdieping met binnendoor bereikbare zolderkamer;
- de aanwezigheid van een dakterras of tuin;
- zolderkamer of berging buitenom bereikbaar;
- gunstige of minder gunstige ligging;
- verschil in kwaliteit.

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

Bouwblok BB 30, Ferguutstraat:
Benedenhuizen met tuin, 1^e en 2^e verdiepingen en 3^e verdiepingen met dakterras, van € 2.500,-- per m^2 tot € 3.000,-- per m^2 woonoppervlak.

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.

Hierna een overzicht van de getaxeerde herbouwwaarde waarbij verwezen wordt naar de uitgave van "Read Business Herbouwkosten woningen 2009" pagina 123 "gestapelde woningen". De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m^2 NVO (vergelijkbaar met woonoppervlak NEN 2580) komt neer op € 1.960,-- per m^2 (inclusief btw). 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 € 1.570,-- 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 (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 Bewoonde waarde 60%/forfaitaire correctie of depreciatie 40%

Deskundigen stellen vast dat sprake is van een kavel welke bebouwd is met de huidige opstallen. Tevens hebben deskundigen vastgesteld dat de bebouwde kavel in (eigen) gebruik is en dat de opstallen voortdurend in gebruik zijn als woning. Deskundigen zijn geen marktgegevens bekend

waarbij de ondergrond t.b.v. bebouwde kavels apart en los van de opstallen worden verhandeld. Aangezien de grond voortdurend in gebruik is, niet bouwrijp wordt aangeleverd en niet beschikbaar is als bouwgrond voor een nieuwbouw, zal een depreciatie dienen plaats te vinden.

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

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

1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd

Het getaxeerde object bestaat uit opstallen en grond. De grond werd in een voorgaande periode bebouwd met de opstallen welke opstallen betiteld kunnen worden als "bestaande bouw" en daardoor is de grond onverbrekelijk verbonden met de bestaande opstallen. Er is sprake is van een permanente bebouwing. De aard en toestand van deze permanente bebouwing bepaald in grote mate de gebruiksmogelijkheden van de grond en opstallen samen, alsmede de gebruiksmogelijkheden van de grond behorend bij het getaxeerde object in vergelijking met de grond in onbebouwde staat c.q. bouwrijpe grond. Wanneer de periode tussen de stichting van de opstallen en de taxatie van lange duur is, zal de bebouwing verouderd zijn hetgeen veroorzaakt wordt door veroudering van de materialen en bouwstructuur. Deze situatie wordt door deskundigen 'beklijfde grond' genoemd.

1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en bestaande bebouwing niet vrij opleverbaar

Er is sprake is van een voortdurend gebruik (bewoonde staat) van grond en opstallen. Dit samenstel is in gebruik bij de erfpachter en dit gebruik heeft invloed op het bepalen van de grondquote.

1.5.3 t/m 1.5.9 Samenvatting toerekening depreciatie 40%

De overige aspecten hebben een negatief effect op de waarde van het geheel en dus ook op de grondwaarde en opstalwaarde. Voor alsnog is het onmogelijk gebleken om het zogenaamde toerekeningsvraagstuk op te lossen waarbij gedoeld wordt op de wijze waarop een aandeel kan worden berekend voor ieder afzonderlijk voornoemd aspect van de depreciatie.

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

1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: aanname depreciatie 40%

De depreciatie voor woningen op erfpachtgrond kan volgens deskundigen gevonden worden door aansluiting te zoeken bij:

- Vergelijking van onroerende zaken die verhuurd, bebouwd en derhalve in gebruik zijn. Het is deskundigen bekend dat de verkoopwaarde van een onroerende zaak, welke in gebruik is gegeven (en de grond en opstal dus ook in gebruik zijn) aan een derde, zich beweegt rond 60% van de leegwaarde. Dit wordt ook wel de 'verhuurde waarde' genoemd.
- Vergelijking met waarderingen in het kader van de fiscale wetgeving. Onder andere voor de Inkomstenbelasting Box III-heffing wordt bij onroerende zaken die als woning in gebruik en verhuurd zijn aan derden, een afslag toegepast van 40% van de leegwaarde vrij van huur en gebruik.
- De gedragslijn die veelvuldig door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) wordt toegepast en ook geaccepteerd werd bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen. Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepast van 40% op de marktgrondwaarde in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond').
- Ook indien er sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging past de gemeente Amsterdam een depreciatie toe van 40%.

Als laatste voorbeelden van depreciatie willen deskundigen noemen:

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

Deskundigen conformeren zich aan de voornoemde theoretische benadering waarbij een depreciatie wordt toegepast van 40%, aangezien dit een bestendige gedragslijn is en geen andere benaderingswijzen bekend zijn die ook maatschappelijk geaccepteerd zijn.

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 gemiddeld 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 gemiddelde waardestijging (percentage) in de referentieperiode
3. Gemiddeld aantal jaren 12,5 (gemiddelde van 25 jaar)

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening gemiddeld effectief rendement staatsleningen
Door deskundigen is eveneens eenzelfde referentieperiode vastgesteld van 25 jaar 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 erfpacht en eigen grond en correctie rendement

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 periode tot en met 2008 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

OBJECT: **Ferguutstraat** [redacted]

Algemene uitgangspunten (zie tevens bijlage 6)			
Datum aanzegging			**06-11-2009**
Referentieperiode 25 jaar			**1984 - 2008**
Gemiddeld effectief rendement op staatsobligaties			**5,91%**
Gemiddelde inflatie in NL in referentieperiode			**2,13%**
Gemiddelde waardestijging van bestaande woningen Amsterdam			**7,44%**
Inflatiecorrectie AB 2000			**-1%**
Depreciatie 40%, waarde derhalve			**60%**
Correctiepercentages ASRE:			
- ter bepalingen van de aanvangscanon			**-10,18%**
- ter bepaling van de 25 jaar vaste canon			**5,82%**
Berekening verschil tussen volle eigendom en erfpacht			
Stel waarde eigen grond per heden	€	100,00	
Eindwaarde eigen grond na 50 jaar	€	286,86	
Contante waarde van eindwaarde na 50 jaar	€	16,25	
Eindwaarde eigen grond na 100 jaar	€	822,87	
Contante waarde van eindwaarde na 100 jaar	€	2,64	
Eindwaarde eigen grond na 150 jaar	€	2.360,48	
Contante waarde van eindwaarde na 150 jaar	€	0,43	
Totaal contante waarden	€	19,32	
Correctiepercentage erfpacht t.o.v. eigen grond			**-19,32%**
Berekening canonvergoeding AB 2000 met correctiepercentage			
Rendement staatsobligaties minus inflatie NL + correctie AB 2000			4,78%
Canonpercentage 10 jaar vaste canon			**3,86%**
Canonpercentage 25 jaar vaste canon			**4,08%**
Canonpercentage aanvangscanon			**3,47%**
Taxatie van het object per peildatum			
Genormeerde marktwaarde		€	**165.000**
Genormeerde opstalwaarde	-/-	€	94.000
Residuele grondwaarde		€	71.000
Grondquote			**43%**
Berekening gemiddelde marktwaarde en grondwaarde			
Gemiddelde marktwaarde in referentieperiode		€	67.284
Idem, gedeprecieerd met 40%		€	40.370
Grondwaarde		€	**17.250**
Berekening jaarlijkse canon (grondwaarde x canonpercentage)			
Aanvangscanon		€	**599**
Tien jaar vaste canon		€	**666**
Vijfentwintig jaar vaste canon		€	**704**

BIJLAGE 6.

FACTS AND FIGURES

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

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

Reeks 1	Reeks 2	Reeks 3	Reeks 4	Reeks 5	Reeks 6	Reeks 7
	1983	45.882	-7.689			
1.	1984	49.916	4.034	8,79%	3,30%	8,11%
2.	1985	45.101	-4.815	-9,65%	2,30%	7,32%
3.	1986	46.311	1.210	2,68%	0,20%	6,31%
4.	1987	53.445	7.134	15,40%	-0,50%	6,40%
5.	1988	59.263	5.818	10,89%	0,70%	6,40%
6.	1989	63.000	3.737	6,31%	1,10%	7,21%
7.	1990	62.181	-819	-1,30%	2,50%	8,94%
8.	1991	66.706	4.525	7,28%	3,90%	8,76%
9.	1992	76.644	9.938	14,90%	3,70%	8,09%
10.	1993	81.680	5.036	6,57%	2,10%	6,36%
11.	1994	85.714	4.034	4,94%	2,70%	6,86%
12.	1995	94.600	8.886	10,37%	2,00%	6,90%
13.	1996	106.638	12.038	12,73%	2,10%	6,15%
14.	1997	121.462	14.824	13,90%	2,20%	5,58%
15.	1998	134.716	13.254	10,91%	2,00%	4,63%
16.	1999	172.411	37.695	27,98%	2,20%	4,63%
17.	2000	197.205	24.794	14,38%	2,60%	5,40%
18.	2001	218.269	21.064	10,68%	4,50%	4,96%
19.	2002	218.489	220	0,10%	3,40%	4,89%
20.	2003	210.000	-8.489	-3,89%	2,10%	4,12%
21.	2004	210.000	0	0,00%	1,20%	4,10%
22.	2005	212.740	2.740	1,30%	1,70%	3,37%
23.	2006	225.000	12.260	5,76%	1,10%	3,78%
24.	2007	246.491	21.491	9,55%	1,60%	4,29%
25.	2008	260.000	13.509	5,48%	2,50%	4,23%
Gemiddelde 1984-2008:				***7,44%***	***2,13%***	***5,91%***

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
Gemiddeld:	***3,53***	***3,93***	***4,15***

Procentuele wijziging van 10 jr naar index: ***10,18-***
Idem, van 10 jr naar 25 jrs: ***5,82***

Reactie van de deskundigencommissie op de opmerkingen van OGA

De commissie heeft verzocht om inhoudelijke reacties op haar concept-rapport voor 28 september kenbaar te maken. De reactie zijdens de gemeente is buiten deze termijn door de commissie ontvangen. Nu het hier slechts een termijn van orde betreft en de commissie haar rapport nog niet had afgerond ten tijde van de ontvangst van het commentaar zijdens de gemeente heeft de commissie gemeend dat commentaar nog in behandeling te kunnen nemen en daarmee in haar definitieve rapportage rekening te houden.

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 10 oktober 2012 10:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: reactie op concept-rapporten BB30 Ferguutstraat [redacted]

Geachte heer [redacted]

In reactie op uw e-mail van 3 september jl. waarbij u ons een kopie van de concept-rapporten BB30 heeft toegestuurd, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

De gemeente heeft de volgende opmerkingen na lezing van de concept-rapporten:

- Bij de volgende rapporten is de kadastrale aanduiding niet vermeld:

2204/19 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2204/20 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2204/21 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2204/22 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2204/23 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2204/24 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2204/25 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2204/26 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2204/27 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2204/28 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2204/29 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2204/30 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2200/36 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2200/37 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2200/38 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2200/39 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2200/40 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2200/41 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2200/42 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

2200/43 = Sloten (N.H.) sectie C nummer [redacted]

- Bij de concept-rapporten met de dossiernummers E2204/19 t/m 30 staat vermeld dat de AB1937 nu van toepassing zijn, maar dat zijn de AB2000 vanwege de splitsing, op 23-8-2011 in akte vastgelegd. Verder staat er bij de nieuwe AB "naar keuze van de erfpachter": dit moet zijn de AB2000.

Indertijd is door de gemeente aan de erfpachters vanwege genoemde splitsing, de gelegenheid gegeven om te kiezen voor een canonherziening volgens AB1937 of volgens AB2000, maar later bleek deze keuze ten onrechte. De Verenigingen van Eigenaars Ferguutstraat [redacted] hebben na de oprichting en inschrijving bij de Kamer van Koophandel, bij monde van de voorzitter de heer Van der Baan, laten weten dat ze alsnog een canonherziening volgens AB1937 wilden en dat de taxaties gedaan konden worden door de reeds benoemde commissie.

- Bij concept-rapport E2204/30 is de naam van een van de erfpachters [redacted] (hoofdletter).

Reactie commissie: het rapport is aangepast.

Wat betreft het rekenkundige deel van de concept-rapporten heeft de gemeente de volgende vragen en opmerkingen:

<u>Canonpercentage</u>

U herleidt het canonpercentage uit het langjarig gemiddelde op 10-jr vaste staatsleningen, 5,91%.

Vervolgens herleidt deze naar canon, door deze te corrigeren voor de karakteristieken van de Amsterdamse indexcanon: inflatie -/- 1% en te corrigeren voor de gemiddelde inflatie in NL in de referentieperiode: 2,13%. Zodoende komt u uit op 4,78% als gecorrigeerde staatsrente. U gebruikt deze echter voor de 10-jr vaste canon, hoewel deze niet gecorrigeerd wordt voor inflatie -/- 1%.

Volgens OGA is dit niet consistent. Er zijn twee consistente rekenwijzen, gegeven de methode van taxateurs:

1. Gemiddelde 10-jrs rendement = 5,91% à canonpercentage 10-jr vast = 5,91% * (100%-19,32%) = 4,77%.
    a. Daarvan afgeleid (o.b.v. de berekende -10,18% en de 5,82%): indexcanon 4,28% en 25-jr vast 5,05%
2. Gemiddelde 10-jrs rendement = 5,91% à corrigeren voor inflatie -/- 1% en 2,13% leidt tot indexcanon à canonpercentage indexcanon = (4,78%) * (100% - 19,32%) = 3,86%.
    a. Daarvan afgeleid (o.b.v. de berekende 10,18% en de 5,82%): 10-jr vast 4,25% en 25-jr vast 4,50%

De door u gehanteerde canonpercentages van resp. 3,47%, 3,86% en 4,08% zijn daarmee (afhankelijk van methode 1 of 2) 10% dan wel 23% te laag.

Kunt u dit uitleggen?

Reactie commissie: De indexcanon wordt weldegelijk gecorrigeerd met de inflatiecorrectie. De correctie -/- 1% wordt bijgeteld. Ter bepaling van de 10 en 25 jaar vast canon wordt verwezen naar de ASRE.

<u>Genormeerde marktwaarde eigen grond</u>

U geeft aan dat het verschil in transactieprijzen tussen opstallen gebouwd op eigen grond en opstallen op erfpachtgrond te verwaarlozen zijn. U verwijst hierbij naar de publicatie van ir. Iris van Veen uit de beginjaren 2000. Hierin wordt aangegeven dat er geen verschil te vinden is tussen verkochte objecten waarbij sprake was van een reeds herziene (hogere) canon en verkochte objecten met een nog enige tijd lopende vaste canon. Bent u niet van mening dat de woningmarkt sinds 'de analyse' dusdanig is veranderd dat erfpacht wel significant invloed heeft op de koopprijzen.?

Reactie commissie: op de waardepeildatum waren de door u genoemde veranderingen nog niet (voldoende) waarneembaar.

Gemiddelde waardestijging

De door u toegepaste waardefluctuatie correctie komt erop neer dat u de kans zeer reëel acht dat de waarde van getaxeerd vastgoed in de erfpachtperiode zal dalen met ruim 41%. Kunt u bevestigen dat u dit een reële marktinschatting vindt. En zo ja, kunt u die inschatting onderbouwen?

Reactie 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.

U berekent de gemiddelde waardestijging door het gemiddelde te nemen van de verschillen. Waarom wordt de gemiddelde waarde van reeks 3 gebruikt om de gemiddelde marktwaarden van de te taxeren panden vast te stellen?

U berekent de gemiddelde waardestijging zonder rekening te houden met de inflatie. Kunt u aangeven waarom de gemiddelde waardestijging niet is gecorrigeerd voor de inflatie?

Reactie 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 commissie gaat uit van gemiddelden binnen een bepaalde periode.

Depreciatie 40%

In Bijlage 4 worden argumenten gegeven voor het toepassen van een depreciatie van 40%

De gemeente heeft de volgende opmerkingen over een aantal van deze argumenten:

1.5.3
De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;
Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaald en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.

Reactie commissie: De bestaande contractrelatie betreft slechts een marginaal verschil t.o.v. "eigen grond" en is door ons op die wijze ook meegewogen in de totale depreciatie van 40%

1.5.4
Conform de algemene bepalingen kunnen voor het einde tijdvak geheel nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud worden aangezegd;
1.5.5

De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;
de nieuwe AB kunnen worden vastgesteld en zijn niet onderhandelbaar; bij het bepalen van de nieuwe canon is het uw opdracht rekening te houden de AB die voor het aankomende tijdvak van toepassing zullen zijn. Eventuele nieuwe AB die voor het daaropvolgende tijdvak van toepassing zullen gaan worden kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de canon voor het hierop volgende tijdvak maar toch niet voor het tijdvak waarvoor u nu de canon bepaald?

Reactie commissie: De commissie stelt vast dat de mogelijkheid voor het eenzijdig (door OGA) vaststellen van toekomstige Algemene Bepalingen een waarde drukkend onderdeel vormt voor het bepalen van de grondwaarde t.b.v. het berekenen van een nieuwe erfpachtcanon.

1.5.6 Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;
publiekrechtelijke bestemmingwijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt. Kunt u uitleggen waarom u ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is "de markt" kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is?

Reactie commissie: Er zijn geen referenties/verkopen gebruikt waarbij bestemmingswijziging tot substantiële verhoging van de canon heeft geleid. Bij substantiële canonwijzigingen is het onze ervaring dat dit wel de erfpachtwaarde aanzienlijk drukt.

1.5.8 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast
er wordt door overheidsinstanties verschillende depreciatiefactoren gebruikt. Meestal wordt verwezen naar het depreciatiebeleid van de gemeente Amsterdam. Het actuele Amsterdamse beleid is depreciatie met 25 procent.

Reactie commissie: Nieuw beleid OGA is ingegaan per 1-1-2011. Daarvoor (sinds 1994) werd telkens door OGA 40% depreciatie gehanteerd. De referentieperiode waarbinnen de commissie de peildatum voor de taxatie heeft bepaald is gelegen voor de ingangsdatum van het nieuwe beleid. Verder herkent de commissie de depreciatie van OGA van 25 % (10% vanwege contract en 15% vanwege sloop) niet als een marktgegeven. De depreciatie voor sloopkosten van woongebouwen binnen de Ring (A-10) dient volgens de commissie veel hoger liggen vanwege o.a.:

- **sloopkosten van een gebouw binnen Amsterdam liggen hoger ;**
- **overleg met buren (en advocaten) i.v.m. mandelige bouwmuren;**
- **schroefpalen toepassen vanwege de omliggende bebouwing (trillingvrij);**
- **damwanden aanbrengen t.b.v. aanbrengen van een nieuwe fundering;**
- **vervuilde grond afvoeren;**
- **archeologisch onderzoek (oponthoud);**
- **etc.**

1.5.9 Het gelijkheidsbeginsel
gelijkheidsbeginsel; de gemeente is het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.

Reactie commissie: De commissie verwijst naar de opmerkingen hiervoor bij onderdeel 1.5.8

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Medewerker Team Particulieren
Bureau Erfpacht