BINDEND ADVIES

Canonherziening einde tijdvak (CHET):

Geuzenstraat [redacted] te Amsterdam

Dossiernummer E 2154/62

Gemeente Amsterdam/ [redacted]

Versie 1.1 definitief d.d. 5 september 2017

1 Woord vooraf

1.1 Bindend advies

Volgens de jurisprudentie dient het advies gegeven door een (of meer) deskundige(n) die door partijen is/zijn benoemd naar aanleiding van (een geschil over) een canonherziening te worden beschouwd als een: *'vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies door derden'* [1].

Bij bindend advies komen partijen in de vorm van een vaststellingsovereenkomst overeen om hun geschil aan een derde, die niet optreedt in de hoedanigheid van overheidsrechter, te onderwerpen, dan wel een tussen hen bestaande overeenkomst aan te vullen en de beslissing van deze derde als geldige overeenkomst tussen hen te aanvaarden. Bij bindend advies, hoeft er niet altijd sprake te zijn van een geschil, het gaat er dan om dat de bindend adviseur de rechtsverhouding tussen partijen nader vaststelt.

Bindend advies berust op een aantal bepalingen in het Burgerlijk wetboek, het materiële recht over vaststellingsovereenkomsten en er zijn anders dan bij arbitrage geen processuele waarborgen voor de procedure van bindend advies in de wet zelf gegeven. In het hoofdstuk over de vaststellingsovereenkomst (titel 15 van boek 7 BW) wordt een wettelijk kader gegeven voor het formaliseren van bindend advies, waarbij aan een derde de beslissing in het gerezen geschil wordt opgedragen. Niet vrijwillige nakoming van het resultaat van bindend advies vereist tussenkomst van de rechter. Een bindend advies is op grond van artikel 7:904 BW vernietigbaar (aantastbaar) indien gebondenheid daaraan, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

1.2 Deskundigen

In de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht wordt steevast gesproken over 'deskundigen'. Deskundigen kunnen worden aangewezen door de Rechtbank of het Hof. De zogenaamde 'gerechtsdeskundige' ondersteunt de rechter bij het vormen van een oordeel over een geschil dat aan de rechtbank is voorgelegd.

1.3 Bindend adviseurs

Dit rapport geldt als een vaststellingsovereenkomst tussen partijen met het karakter van een bindend advies. Bij het opstellen van dit rapport is met deze kwalificatie rekening gehouden. De inhoud en de wijze van totstandkoming voldoen aan de (juridische) eisen die daarvoor thans gelden. Vandaar dat in plaats van de term 'deskundigen' is gekozen voor 'bindend adviseurs'.

Gezien het bovenstaande (deels) wettelijke kader en het feit dat de grondwaarde ten behoeve van de canonbepaling en de daarbij passende canons niet afzonderlijk op de markt te brengen zijn – een zogenaamde niet-marktwaarde taxatie– kunnen de kamerreglementen van het NRVT in deze rapportage zijn gepasseerd. De opdracht aan de bindend adviseurs is aan te merken als professionele taxatiedienst conform de algemene gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoeddeskundigen (NRVT).

[redacted]

[1] Hof Amsterdam 8 januari 2004 te kennen uit HR 20 mei 2005, NJ 2007, 114, r.o. 4.20

1.4 Erfpacht

Het recht van erfpacht is een beperkt (zakelijk) recht dat is afgeleid uit een meer omvattend recht, dat met het beperkte recht is bezwaard. In de wet is opgenomen dat degene aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht (eigendom van een onroerende zaak) toekomt, binnen de grenzen van dat recht de in de wet genoemde beperkte rechten (bijvoorbeeld erfpacht) kan vestigen. Daarnaast bepaalt de wet duidelijk dat degene aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht (eigendomsrecht) toekomt, zijn recht ook onder voorbehoud van een beperkt recht (recht van erfpacht) kan overdragen, mits hij de voorschriften zowel voor overdracht van een zodanig recht (eigendom) als voor vestiging van een zodanig beperkt recht (erfpacht) in acht neemt.
Erfpacht is wettelijk geregeld in een 16-tal artikelen opgenomen in titel 7 van boek 5 van het BW. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak -in eigendom toebehorend aan een ander- te houden en te gebruiken. Tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de onroerende zaak als een eigenaar. Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen. 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.



2 Gegevens van de opdrachtgevers

2.1 De bloot eigenaar

naam	:	*Gemeente Amsterdam, Grond & Ontwikkeling, afdeling erfpacht en uitgifte*
adres	:	*Weesperplein 8*
plaats	:	*1018 XA Amsterdam*
woordvoerder	:	*Mevrouw* [redacted]

hierna te noemen: *'de bloot eigenaar'*, *'de gemeente'* of *'erfverpachter'*.

2.2 De erfpachter

naam	:	[redacted]
adres	:	[redacted]
plaats	:	[redacted]
woordvoerder	:	-

hierna te noemen: *'de erfpachter'*.

[redacted]

3 De bindend adviseurs

3.1 Benoemd door de bloot eigenaar

naam	:	[redacted] *RMT*
verbonden aan	:	*Smit & Heinen Makelaars*
adres	:	*Van Woustraat 161*
vestigingsplaats	:	*Amsterdam*
hoedanigheid	:	*registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) in de kamer wonen onder nummer RT714834377.*

3.2 Benoemd door de erfpachter

naam	:	[redacted]
verbonden aan	:	*Makelaarsgroep AMEO*
adres	:	*Hartveldseweg 35*
vestigingsplaats	:	*Diemen*
hoedanigheid	:	*registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) in de kamer wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT652044496.*

3.3 De derde bindend adviseur

naam	:	[redacted]
verbonden aan	:	*Roos vastgoedadvies*
adres	:	*Walborg 33*
vestigingsplaats	:	*Amsterdam*
hoedanigheid	:	*registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) in de kamer wonen, woz en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT664919440.*

de benoeming van de bindend adviseurs is volgens artikel 12 lid 4 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende Erfpacht 1994 (hierna: AB 1994) tot stand gekomen. Bovengenoemden zijn gezamenlijk te noemen: ***'de bindend adviseurs'***.

[redacted]

4 De opdracht

Volgens artikel 12, lid 4 van de AB 1994 is aan de bindend adviseurs opdracht verleend om voor het nieuwe tijdvak de herziene jaarlijkse pachtsom vast te stellen voor het onderhavige erfpachtrecht.

Artikel 12, leden 1 en 3 van de AB 1994 stellen dat de jaarlijkse canon, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, wordt herzien minimaal drie jaar voor de aanvang van een nieuw tijdvak en geldende in het jaar van kennisgeving. In dit geval de periode **1 januari 2015 – 31 december 2015**.

De bindend adviseurs bepalen in deze rapportage een aan de grond toe te rekenen aandeel in de waarde die de grondslag zal vormen voor de berekening van de nieuwe canon.

Voor het bepalen van de nieuwe jaarlijkse erfpachtcanon nemen wij in aanmerking dat bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 een keuze wordt geboden tussen:

- een jaarlijks geïndexeerde canon;
- een vaste canon voor 10 jaar;
- een vaste canon voor 25 jaar en
- vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar.

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

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

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

De bindend adviseurs verklaren dat bij het uitvoeren van de opdracht is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van deskundigen wordt gewaarborgd door naleving van de algemene gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan de deskundigen door de opdrachtgevers (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale omzet.

5 De aanpak

Wij zijn met inachtneming van de tekst van de AB 1994 en AB 2000 te werk gegaan. Conform artikel 12 lid 1 en 2 wordt met dit rapport de canon voor het nieuwe tijdvak vastgesteld op basis van:

[redacted]

'een opnieuw berekende grondwaarde en het canonpercentage, geldende in het jaar van kennisgeving'.

De bindend adviseurs hebben onderzoek verricht naar de erfpacht en erfpachtzaak middels raadpleging van alle door partijen verstrekte informatie, publiek- en privaatrechtelijke informatiebronnen, de BAG-gegevens[2] en eigen metingen.

Op woensdag 15 maart 2017 vond de in- en uitwendige opname plaats, waarbij de erfpachter ***wel*** en (een vertegenwoordiger van) de bloot eigenaar ***niet*** aanwezig waren. Partijen zijn uitgenodigd voor deze bijeenkomst per brief van 6 maart 2017.

Bij de aankondiging van de opname met bijbehorende uitnodiging zijn de partijen direct in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en verzoeken te doen, hiervan is geen gebruik gemaakt. Tijdens de opname is door de bindend adviseurs toelichting gegeven op het verloop van de procedure.

Daarna hebben ondergetekenden in regelmatig onderling contact hun opdracht uitgevoerd. Het concept deskundigenrapport, versie 1, werd op 10 augustus 2017 aan partijen toegezonden voor het maken van aan- en/of opmerkingen of het vragen van een nadere toelichting.

Op 5 september 2017 werd het definitieve deskundigenrapport, versie 1.1, aan partijen gezonden.

6 Object

Opgenomen werd een bovenwoning met balkon. De woning is door ons geïnspecteerd en ingemeten, een NEN-2580 meetrapport was niet beschikbaar.

De totale gebruiksoppervlakte van het object is circa 48 m² GO.

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermde, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft.

Wij hebben geen milieukundige controle of onderzoek uitgevoerd, noch zijn wij op de hoogte van de inhoud van mogelijke milieukundige controles of onderzoeken. Bovendien zijn wij niet op de hoogte van bodemonderzoeken van het object die mogelijkerwijs zijn uitgevoerd en die mogelijk kunnen wijzen op vervuiling of verontreiniging.

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd, doen wij geen onderzoek naar de terreinomstandigheden teneinde de geschiktheid van de bodem en voorzieningen ter plaatste vast te stellen en voeren wij geen milieukundige, archeologische of geotechnische onderzoeken uit. [redacted] ukkelijk anders

[2] De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) bevat de officiële gegevens v[redacted]n zijn verantwoordelijk voor het registreren en bijhouden van deze gegevens. Alle gemeenten zorgen ervoor dat een kopie van deze gegevens naar het Kadaster wordt gestuurd. Elke wijziging die de gemeente doet in de BAG registratie wordt automatisch naar het Kadaster gestuurd. Het Kadaster verzamelt alle gegevens van alle gemeenten in één zogenaamde Landelijke Voorziening. Het Kadaster zorgt er ook voor dat afnemers gegevens vanuit deze Landelijke Voorziening kunnen raadplegen. De database is voor een ieder in te zien.

is vastgelegd, gaan wij er bij onze waardebepaling van uit dat het object vrij is van ondergrondse delfstoffen, grondstoffen, methaangassen, beperkingen of andere schadelijke stoffen.

6.1 Kadastrale omschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping van na te melden gebouw, met de daarbij behorende berging, gelegen in het souterrain, plaatselijk bekend te ***1056 KA Amsterdam als Geuzenstraat*** kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie L, complexaanduiding , appartementsindex 60, uitmakende een onverdeeld 468/132.107) aandeel in de gemeenschap, omvattende het voortdurend recht van erfpacht van een terrein, eigendom van de gemeente Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie L, nummers tezamen groot 78 are 59 centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, zijnde een flatgebouw, bestaande uit 226 woningen en diverse bergingen, plaatselijk bekend te Amsterdam als Willem de Zwijgerlaan , Geuzenstraat Adriaen van Bergenstraat , Korte Geuzenstraat en Admiraal de Ruyterweg

6.2 Locatie

Het wooncomplex Geuzenhof II is gelegen in Amsterdam West. Dit stadsdeel werd ingesteld in 2010 en is een samenvoeging van de vroegere stadsdelen Oud-West, Westerpark, De Baarsjes en Bos en Lommer.

6.3 Bestemming

Wij hebben de bestemmingsinformatie opgevraagd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.

De **publiekrechtelijke** bestemming luidt: **wonen**.
Volgens ingewonnen informatie (www.ruimtelijkeplannen.nl) geldt ter plaatse het bestemmingsplan "De Baarsjes".
De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, in alle bouwlagen;
b) een kantoor op de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
c) met bijbehorende tuinen en erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verblijfsgebied, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bergingen en andere nevenruimten.

De **privaatrechtelijke** bestemming luidt:

een woning van achtenvijftig vijf/tiende (58,5) vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO), behorend tot de categorie "koopwoning", welke woning mag worden verhuurd, gelegen op de derde verdieping van het pand met de daarbij behorende berging in het souterrain

7 Het recht van erfpacht

Oorspronkelijk werd het recht van erfpacht uitgegeven voor een periode van 16 september 1933 tot en met 15 september 2008 onder "De algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915".

Bij notariële akte van 17 oktober 2001 werd het erfpachtrecht gesplitst in appartementsrechten. Daarbij werden de AB 1994 van toepassing verklaard. In 2008 werd een verlengd tijdvak van 10 jaar vooruitbetaald tot en met 15 september 2018.

Door deze procedure canonherziening einde tijdvak zal het nieuwe tijdvak lopen van 16 september 2018 tot en met 15 september 2068. Per 1 september 2018 is de erfpachter de nieuwe canon verschuldigd aan de bloot eigenaar.

8 De waardering

De aan de grond toe te rekenen waarde voor de berekening van de canon wordt door de bindend adviseurs gewaardeerd op: **€ 55.225,--**.

De bijbehorende canons voor het volgende tijdvak worden vastgesteld bij toepassing van:

- de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000) **€ 862,--**
- een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000) **€ 911,--**
- een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000) **€ 1.022,--**

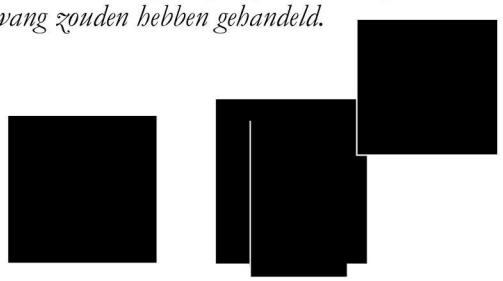
Alle waardebepalingen zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de deskundige. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan het bindend advies niet als representatief worden beschouwd.

9 Toelichting op de waardering

Bij dit rapport hoort een rekenblad genaamd "grondwaarde en canonberekening". Dit rekenblad is in een afzonderlijke bijlage opgenomen en is opgebouwd in zes stappen.

9.1 Marktwaarde

Het waardebegrip voor de taxatiewaarde die ten grondslag aan veruit de meeste waarderingen wordt gelegd, is het begrip Market Value uit de International Valuation Standards (IVS). In de IVS-standaard is de definitie als volgt opgenomen:
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.



Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt
Wij hebben de marktwaarde van het onderhavige object vastgesteld met het bijzondere uitgangspunt dat het object de onderhoudsstaat van nieuwbouw bevat en is gelegen op eigen grond.

Benaderingswijze voor de marktwaarde
Gelet op het hiervoor omschreven waardebegrip Marktwaarde is de geëigende benaderingswijze voor vaststelling van deze waarde de vergelijkingsbenadering. Deze wordt uitgewerkt door het opnemen van referentietransacties.

Het doel is om minimaal drie vergelijkbare transacties (referentietransacties) op te geven voor onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij woningen. Het uitgangspunt is dat de marktwaarde wordt bepaald alsof er sprake is van (ver)nieuwbouw op eigen grond. In de directe omgeving zijn diverse transacties op eigen grond aangetroffen:

Object	**Opp. in m²**	**Datum**	**Koopsom in €**
Reinier Claeszenstraat [redacted]	54	22-12-2015	244.000
Reinier Claeszenstraat [redacted]	54	14-12-2015	233.000
Jan Maijenstraat [redacted]	70	05-01-2015	236.000
Orteliusstraat [redacted]	49	08-04-2015	207.500

Ondergetekenden zijn voor deze waardering uitgegaan van een gemiddelde, gecorrigeerde waarde per m^2 van € 4.000,--. Het product van deze waarde per m^2 en de totale m^2 gebruiksoppervlakte van het object bedraagt:
€ 4.000,-- x 48 m^2 = **€ 192.000,--**
Deze marktwaarde is weergegeven onder punt 2 van de berekening.

9.2 Herbouw- en sloopkosten
Bij het berekenen van de herbouwkosten wordt uitgegaan van een pand dat door brand of een andere oorzaak onbruikbaar is geworden en daartoe gesloopt en herbouwd dient te worden. Voor de herbouw worden de bestaande fundering en eventuele vloer op grondslag hergebruikt. Bij sloopkosten is geen rekening gehouden met het verwijderen van asbesthoudende en/of radioactieve materialen. Afhankelijk van het afwerkingsniveau zijn kosten voor extra vaste inrichting en afwerkingen van de gebruiker meegenomen als standaardkosten. Indien duidelijk is dat extra kostenverhogende onderdelen zijn toegevoegd (luxe keuken en sanitair) moet daarvoor worden gecorrigeerd. De herbouwkosten zijn exclusief de inboedel, BTW en bijkomende kosten (architect, leges, etc.). (Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2015).
Op basis van de afmetingen en de Kengetallenkompas zijn de herbouw- en sloopkosten berekend.
De waarden zijn overgenomen onder punt 3 van de berekening.

9.3 Grondwaarde

Residuele grondwaardebepaling
Grondwaardebepaling aan de hand van het residu. De waarde die resteert wanneer BTW, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject is de residuele grondwaarde.
Formule:
Residuele Grondwaarde = VON-prijs of marktwaarde
-/- BTW
-/- stichtingskosten
-/- redelijke winst voor betrokken partijen
(Bron: onder meer: www.gebiedseconomie.nl)

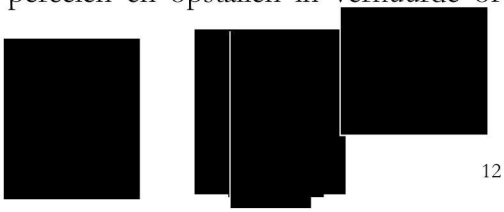
[redacted]

In het geval van een residuele grondwaardebepaling wordt de prijs van de kavel bepaald door de kosten voor bouw en ontwikkeling af te trekken van de commerciële waarde van het vastgoed. Deze benadering wordt door veel betrokkenen geprefereerd, en is ook overeengekomen tussen de NEPROM, de NVB, de VNG en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Bij bestaande bouw dient rekening gehouden te worden met een extra component sloopkosten. **Deze waarde is opgenomen onder punt 4 van de berekening.**

9.4 Depreciatie van de grondwaarde

Depreciatie is verkleining of vermindering van de waarde van een zaak. Het inhouden van de waarde van alle beperkingen op de grondwaarde wordt ook depreciatie genoemd. Depreciatie brengt balans in het waardeverschil tussen eigendom en erfpacht als rekening wordt gehouden met de volgende beperkingen:

1. De beperkende bepalingen in de erfpachtvoorwaarden, die verder gaan dan bij eigendom en uitgaan boven gebruikelijke publiekrechtelijke regelgeving (bijvoorbeeld een verbod tot uitbouwen en/of grondboren);
2. De gebondenheid: erfpachters zijn tijdens de erfpacht contractueel (onder andere aan het gebruik) gebonden en zijn na het verstrijken van de termijn nog gebonden aan de onderlinge rechtsverhoudingen en feitelijk is de erfpachter gebonden aan zijn opstallen en is de grond verbonden met de opstallen.
3. Het waardeverschil tussen bebouwde grond en onbebouwde bouwgrond: de vrijheid om voor de meest optimale opstallen te kiezen is na de bouw verdwenen.
4. In het geval van woonobjecten is bij de berekening uitgegaan van een marktwaarde leeg en vrij van huur en gebruik. Het litigieuze object was tijdens opname in gebruik bij de erfpachter of diens huurder/gebruiker;
5. De eenzijdige mogelijkheid die de bloot eigenaar heeft om vóór einde tijdvak de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht te herzien naar de meest recente Algemene Bepalingen. Hierdoor kennen de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam een "oranje" Notariële Opinie. Dit houdt in dat de bepalingen in het erfpachtcontract niet volledig voldoen aan de criteria zoals opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging (KNB)en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB).
6. De beleidswijzigingen die de bloot eigenaar (Gemeente Amsterdam) sinds de akte van uitgifte -eenzijdig- heeft doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben onder meer betrekking op:
    a. de nader te stellen eisen bij splitsing van (een deel van) het recht van erfpacht in appartementsrechten;
    b. de nader te stellen eisen bij bestemmingswijziging van (een deel van) het recht van erfpacht;
    c. de eenzijdig doorgevoerde wijziging van de gehanteerde parameters voor depreciatie (per 1 januari 2011 van 40% naar 25%) in de aanbiedingsplicht van de Gemeente Amsterdam bij canonherziening einde tijdvak op basis van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, 1994 en 2000;
7. De bepalingen opgenomen in artikel 11 lid 3 van de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000:
    a. de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
    b. een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het totale perceel aan de bebouwde ondergrond en de opstallen, werken en beplantingen;
    c. de marktwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.



8. Het immateriële waardeverschil tussen eigen grond en erfpacht. Wanneer een keuzemogelijkheid aanwezig is, wordt erfpacht lager gewaardeerd dan eigen grond, zelfs als de financiële lasten gelijk zouden zijn.

Bovenstaande punten zijn samengevat in één forfaitaire afslag van 40%. De uitwerking van deze depreciatie op de grondwaarde is de grondslag voor de canonbepaling of de waarde van de erfpachtzaak. **Deze waarde is weergegeven onder punt 5 van de berekening.**

9.5 Canonpercentage

In juli 2003 verscheen het rapport 'Canonpercentages, het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpachtcontracten'[3]. Dit rapport werd opgesteld door de (thans) *Amsterdam School of Real Estate*. Het rapport is gebaseerd op de algemeen aanvaarde economische theorie: de waarde op tijdstip 't' is gelijk aan de gedisconteerde waarde van de verwachte stroom van nut c.q. opbrengst, gedurende de economische levensduur van dat kapitaalgoed. Bij grond is die levensduur eeuwigdurend. In het rapport wordt het effect op de waarde van de duur direct vertaald naar het canonpercentage. Sinds die tijd worden per kwartaal canonpercentages gepubliceerd met als uitgangspunten:

- Een disconteringsvoet gebaseerd op de nominale rentetermijnstructuur van de DNB bij een looptijd van 50 jaar;
- De kapitaalmarktrente op basis van een 10- en 25-jarige staatslening;
- Een opslagpercentage voor risico en administratie;
- Inflatiecijfers conform de publicaties van het CBS.

Ondergetekenden hebben zich het genoemde rapport en de bijbehorende kwartaalpublicaties eigen gemaakt. En een gemiddeld jaarpercentage berekend aan de hand van de kwartaalpublicaties. De canonpercentages voor het jaar 2015 luiden:

2015	**Q1**	**Q2**	**Q3**	**Q4**	**Gem.**
Geïndexeerde canon (art. 7 AB 2000)	1,71	1,50	1,76	1,25	**1,56**
10 jaar vaste canon (art. 8 AB 2000)	1,79	1,61	1,89	1,30	**1,65**
25 jaar vaste canon (art. 9 AB 2000)	2,07	1,77	2,09	1,47	**1,85**

De onderliggende berekeningen van de ASRE zijn als bijlage toegevoegd aan dit rapport. **De uitwerking van de canonbedragen is opgenomen onder punt 6 van de berekening.**

10 Geraadpleegde stukken

Wij hebben de volgende stukken geraadpleegd:

- De Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 1994 en 2000;
- Gegevens verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- De Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- Diverse gemeentelijke instanties;
- Mondelinge en of schriftelijke inform[redacted]uwtekeningen, blauwdrukken, WOZ taxatieverslag, etc.);
- Databestanden Nederlandse Vereni[redacted]beddeskundigen
- Bouwkostenkompas 2015;

[3] Zie onder meer: https://erfpachtinamsterdam.nl/archief/Onderzoek-2003-07-01-School-of-Real-Estate-Het-vaststellen-van-canonpercentages.pdf

- Rapport 'Canonpercentages, het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpachtcontracten' van de ASRE en de bijbehorende canonpercentages voor het jaar 2015;
- Diverse vakliteratuur;
- Eigen research.

11 Hoor en wederhoor

Op 10 augustus 2017 werd een concept van dit rapport, versie 1, aan partijen toegestuurd met het verzoek eventuele aan- en/of opmerkingen, vragen en verzoeken per e-mail toe te sturen.

Reactie van Gemeente Amsterdam op conceptrapport Canonherziening einde tijdvak (CHET) E2154/62, Geuzenstraat [redacted] te Amsterdam

Bindend advies – voorpagina
Blz. 1: gesproken wordt over [redacted]. Volgens onze gegevens is de erfpachter mevrouw [redacted]. Graag aanpassen.

Deze tekst is aangepast.

1. Woord vooraf
1.1 Bindend advies
Blz. 3, 1e alinea: aan het einde van de zin wordt gesproken over "vaststellingovereenkomst" in plaats van een "vaststellingsovereenkomst". Graag aanpassen.

Deze tekst is aangepast.

5. De aanpak
Blz. 7, 1e alinea: Hier staat dat de bindend adviseurs met inachtneming van de AB 1994 en AB 2000 te werk zijn gegaan. Het recht kent de AB 1994. Graag vernemen wij voor welke onderdelen de AB2000 in acht genomen zijn in deze CHET taxatie en wat daar precies onder verstaan moet worden.

Wij verwijzen u naar de cursieve tekst onder 5 De aanpak en de tekst onder 4 De opdracht.

6. Object
Blz. 8: De woning is door de bindend adviseurs geïnspecteerd en ingemeten. In de laatste 3 alinea's op blz. 8 wordt uiteengezet wat niet geïnspecteerd is. Graag ontvangen wij een nadere toelichting wat er wel geïnspecteerd is.

Zoals aangegeven is de woning inpandig en uitwendig geïnspecteerd.

7. Het recht van erfpacht
Blz. 10, 1e alinea: het recht van erfpacht werd oorspronkelijk uitgegeven voor een periode van 16 september 1933 tot en met 15 september 2008. Graag aanpassen. Graag het volgende toevoegen: in 2008 werd er verlengd afgekocht tot en met 15 september 2018.

Deze tekst is aangepast.

[redacted]

Blz. 10, 2e alinea: Daarbij werden de AB 1994 van toepassing verklaart. Graag wijzigen in: verklaard.

Deze tekst is aangepast.

Blz. 10, 3e alinea: in de eerste zin worden twee verschillende data genoemd als einddatum van het nieuwe tijdvak. Graag 1 december 2067 verwijderen.

Deze tekst is aangepast.

9. Toelichting op de waardering

Blz. 11, onder "Benaderingswijzen voor de marktwaarde", 3e alinea en grondwaarde- en canonberekening: hier zijn de referentietransacties opgenomen. De Reinier Claeszenstraat ligt in de buurt van de Geuzenstraat. De andere twee liggen echter beduidend westelijker (en dus een minder dure wijk). Bovendien ligt er in de Geuzenstraat een groenstrook en in de Jan Maijenstraat niet. Dat maakt die laatste referentie minder bruikbaar. Met de referentie Claeszenstraat komen wij niet uit op een gemiddelde van € 4.000,00 maar van € 4.400,00 per m2. Graag ontvangen wij een nadere toelichting voor wat betreft de gekozen referenties en de waarde per m2.

Zoals aangegeven in deze rapportage zijn referenties gekozen van appartementen in de omgeving -op eigen grond- met een transactiedatum in 2015. De referenties werden vervolgens gecorrigeerd voor oppervlakte, staat van onderhoud en ligging om tot een juist vergelijk te komen.

9.4 Depreciatie van de grondwaarde

Blz. 12, sub 4: hier wordt gesproken over de wijze waarop de marktwaarde bij bedrijfsobjecten wordt bepaald. Graag vernemen wij waarom dit is opgenomen, aangezien sprake is van een woonobject.

De bewuste tekst is verwijderd.

Bijlage 2 - Grondwaarde- en canonberekening

Blz. 176: voor wat betreft de berekening van de grondwaarde en de canon merken wij nog het volgende op:

1. De opslag voor de regio-invloeden en voor (binnen)stedelijke gebieden dient 3% i.p.v. 5% te zijn. De aanneemsom dient gecorrigeerd te worden met -1% voor de regio Noord-Holland en +4% voor de binnenstedelijke invloed.

Uit Bouwkostenkompas 2015 blijkt dat uw stelling juist is. Dit percentage is aangepast en heeft een iets hogere jaarlijkse canon tot gevolg.

2. Aan de opbrengstenzijde hebben wij transactiereferenties gevonden in hetzelfde blok. In eerste instantie komt de gemiddelde transactieprijs op €4.193,00 per m2 GO. Echter zitten er een 3-tal transacties tussen waarbij de koper een niet-natuurlijk persoon is en waarbij de prijzen gemiddeld bijna 10% lager liggen dan de gemiddelde transactieprijs. Indien we dit corrigeren dan komt de gemiddelde transactieprijs uit op €4.551,00 per m2 GO. Als we dit corrigeren om te komen tot VON-prijzen (ca. +3%) is de VON[redacted]700,00 per m2 GO. Dit resulteert in een residuele grondwaarde v[redacted]1. [redacted]enstaande komen wij uit op een gemiddelde tussen de €4.400,00 [redacted]0 pe[redacted]gebaseerd op gegevens uit calcasa.

Wij hebben ons gebaseerd op de gegevens van MIDAS, het uitwisselingssysteem van de NVM. Uit ons onderzoek blijkt dat in 2015 (!) vergelijkbare woningen op eigen grond niet verkocht werden tussen de € 4.400,-- en € 4.500,-- maar voor bedragen rond de € 4.000,-- per m².

De erfpachter reageerde per e-mail als volgt:
Ik heb veel vragen, echter gezien de reactie van de gemeente en de vragen die vanuit hen komen, wacht ik even af. Wat me wel opvalt en waar ik op dit moment geïnteresseerd in ben, is het woonoppervlak in 14 jaar zo verminderd is? In 2003 kocht ik een appartement van 60m2 incl balkon, 58m2 woonoppervlak als ik het goed zeg en dat nu is gereduceerd naar 48m2. Er lijkt op verschillende manieren gemeten?

Wij kunnen niet instaan voor metingen van anderen. De maten werden met het elektronische oog gecontroleerd en vervolgens werd het gebruiksoppervlakte bepaald volgens de thans gelden normen, die normen waren in 2003 anders.

12 Bijlagen

1) Kadastrale gegevens
2) Berekening
3) Canonpercentages ASRE

13 Ondertekening

Amsterdam, 5 september 2017

[redacted]

[redacted]

Bijlage 1

Kadastrale gegevens

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	SLOTEN (N.H.) [redacted]	20-12-2016
	Geuzenstraat [redacted] 1056 KA AMSTERDAM	12:31:57
Uw referentie:	geuzenstraat [redacted]	
Toestandsdatum:	19-12-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	SLOTEN (N.H.) [redacted]
Omschrijving kadastraal object:	WONEN (APPARTEMENT)
Locatie:	Geuzenstraat [redacted] 1056 KA AMSTERDAM
Koopsom:	€ 147.750 Jaar: 2003
Ontstaan op:	17-10-2001

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"

Ontstaan uit:	SLOTEN (N.H.) [redacted] SLOTEN (N.H.) [redacted]
Vereniging van eigenaren:	VERENIGING VAN EIGENAARS VAN GEUZENHOF II TE AMSTERDAM

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: [redacted] d.d. 6-7-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

[redacted]

Aantekening recht

[redacted]

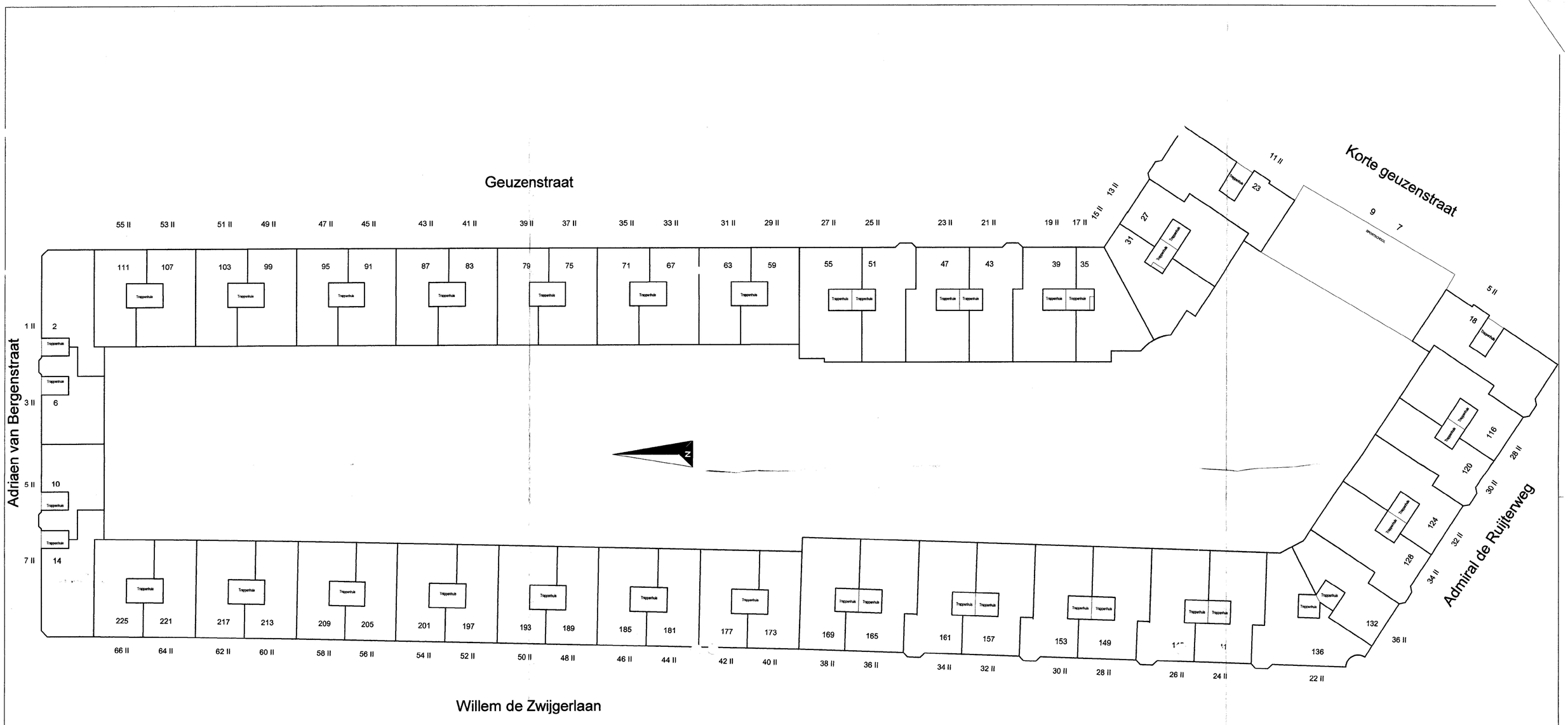
Einde overzicht

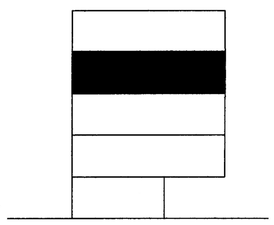
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

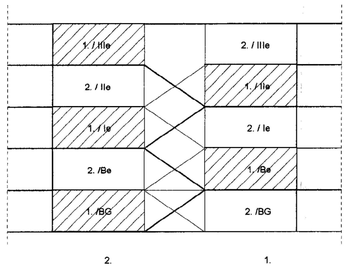
Aantekeningen:

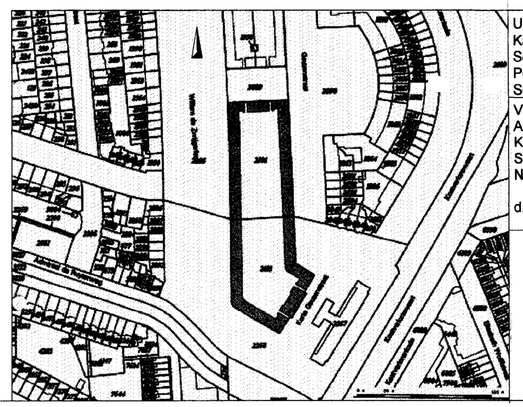
De ondergetekende, prof. [redacted] notaris te Amsterdam, verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

[redacted]









Uittreksel uit de kadastrale kaart
Kadastrale gemeente SLOTEN
Sectie L
Perceelnummers [redacted]
Schaal 1:2000

VOORGENOMEN SPLITSING IN
APPARTEMENTSRECHT EN VAN HET PERCEEL KADASTRAAL BEKEND
Kadastrale gemeente SLOTEN
Sectie L
Nummers [redacted]

d.d.: 26 september 2001 de Notaris: (w.g) P.H.M. Gerver

projekt:	GEUZENHOF II Kad.Gem.SLOTEN sectie L nr.1892 / 1893 / 1916 / 1935 / 1955
developer:	van de Camp & Temme B.V. - Postbus 2655, 2002 RD Haarlem tel:023-5319569, fax:023-5340446, e-mail: bouw@camp.demon.nl
ontwerpfase:	SPLITSINGTEKENING
tekening:	2e VERDIEPING — tek. Nr.: 04
datum: 23.01.01	S: 1:200 — form.: A 1 — get.: A.N. — werk Nr: 2001-04

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

De ondergetekende, bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam verklaart, dat voor de in de splitsing te betrekken percelen Gemeente Sloten sectie L nummers [redacted]
complexaanduidig is [redacted]
Amsterdam, 5 oktober 2001
De bewaarder voornoemd.
[redacted]
Med. Landmeetkunde en Kartografie

[redacted]

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
[redacted], notaris

De ondergetekende, prof. mr. [redacted]
Gerver, notaris te Amsterdam, verklaart dat hij bijbehorende tekening heeft ondertekend en dat deze tekening eensluidend is met de ter inschrijving aangeboden tekening.

[redacted]

tekening behoren
in deel 17bgg

tekne'
21809

Bijlage 2

Berekening

GRONDWAARDE- EN CANONBEREKENING

Datum 10 augustus 2017
Adres Geuzenstraat [redacted], 1056 KA Amsterdam
Taxateurs [redacted]
Doel Canonherziening einde tijdvak

1. Gehanteerde parameters

1.1	Waardepeildatum		2015
1.2	Canonpercentage ASRE		2015
1.3	Verhouding GO/BVO		BVO = GO +15%
1.4	BTW		21%

2. Marktwaarde nieuwbouw op eigen grond

2.1	Oppervlakte in m^2 GO			48	
2.2	Marktwaarde per m^2		€	4.000	
2.3	Overige bestanddelen:		€	-	
2.4	**Marktwaarde vrij op naam**				**€ 192.000**

3. Bouwkosten nieuwbouw

3.1	Oppervlakte in BVO (afgerond)			**55**	
3.2	Bouwkosten per m^2 (Bouwkostenkompas 2015; pagina 80)		€	924	
3.3	Opslag Noord-Holland en Binnenstedelijk			3,0%	
3.4	Honoraria en advies			9,70%	
3.5	Heffingen, aansluitkosten, verzekering			2,70%	
3.6	Aanloop- en afzetkosten			1,6%	
3.7	Financiering			6,00%	
3.8	Projectontwikkeling			5,5%	
3.9	Subtotaal bouwkosten per m^2		€	*1.187*	
3.10	Sloopkosten per m^2		€	*24*	
3.11	BTW	21%	€	254	
3.12	Totaal bouw- en sloopkosten per m^2		€	1.466	
3.13	**Bouw- en sloopkosten x BVO**				**€ 80.630**

4. Residuele grondwaardeberekening (eigen grond)

4.1	Residuele grondwaarde inclusief BTW		€	111.370	
4.2	**Residuele grondwaarde exclusief BTW**				**€ 92.041**

5. Depreciatie en grondwaarde voor de canonberekening

5.1	Residuele grondwaarde exclusief BTW		€	92.041	
5.2	Depreciatie voor beperkingen en voortdurend gebruik	-40%	€	36.816-	
5.3	**Grondwaarde voor de canonberekening**				**€ 55.225**

6. Canonpercentages en canonberekening

6.1	**AANVANGSCANON**	ASRE 2015	1,56%		**€ 862**
6.2	**10 JAAR VAST**	ASRE 2015	1,65%		**€ 911**
6.3	**25 JAAR VAST**	ASRE 2015	1,85%		**€ 1.022**

Bijlage 3

Canonpercentages ASRE

Berekening canonpercentage voor de periode 1 januari - 31 maart 2015

Uitgangspunten:

disconteringsvoet waarde erfpacht	
nominale rentetermijnstructuur DNB bij looptijd 50 jaar	4,2%
25 jaar vast	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode 9446418)	1,49%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	2,04%
Effectieve discontvoet per half jaar	1,01%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode 10733424)	0,79%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	1,34%
Effectieve discontovoet per half jaar	0,67%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie EU)	2,00%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	1,92%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	0,96%
Index canon	0,92%
Index canon (per half jaar)	0,46%
Looptijd (in jaren)	50
Halfjaarlijkse canonbetaling vooraf	

De berekening:

Stap 1: Het taxeren van de grondwaarde

Fictieve grondwaarde	€ 100,00

Stap 2: Het vaststellen van waarde voor een tijdvak van 50 jaar (als % van de grondwaarde)

Waarde erfpachtrecht E_0-E_{50}	65,6%

Stap 3: Het vaststellen van het canonpercentage (als % van de waarde van het erfpachtrecht)

Geïndexeerd jaar 1	2,61%
Tien jaar vast	2,73%
25 jaar vast	3,16%

Stap 4: Het uitdrukken van de halfjaarlijkse vergoeding in het canonpercentage (als % van de grondwaarde)

Geïndexeerd jaar 1	1,71%
Tien jaar vast	1,79%
25 jaar vast	2,07%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar 1	€ 0,86
Tien jaar vast	€ 0,90
25 jaar vast	€ 1,04

[redacted]

Berekening canonpercentage voor de periode 1 april - 30 juni 2015

Uitgangspunten:

disconteringsvoet waarde erfpacht	
UFR nominale rentetermijnstructuur DNB	4,2%
25 jaar vast	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode 9446418)	0,73%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	1,28%
Effectieve discontvoet per half jaar	0,64%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode 10733424)	0,32%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	0,87%
Effectieve discontovoet per half jaar	0,43%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie EU)	2,00%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	1,72%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	0,86%
Index canon	0,72%
Index canon (per half jaar)	0,36%
Looptijd (in jaren)	50
Halfjaarlijkse canonbetaling vooraf	

De berekening:

Stap 1: Het taxeren van de grondwaarde

Fictieve grondwaarde	€ 100,00

Stap 2: Het vaststellen van waarde voor een tijdvak van 50 jaar (als % van de grondwaarde)

Waarde erfpachtrecht E_0-E_{50}	65,6%

Stap 3: Het vaststellen van het canonpercentage (als % van de waarde van het erfpachtrecht)

Geïndexeerd jaar 1	2,29%
Tien jaar vast	2,46%
25 jaar vast	2,69%

Stap 4: Het uitdrukken van de halfjaarlijkse vergoeding in het canonpercentage (als % van de grondwaarde)

Geïndexeerd jaar 1	1,50%
Tien jaar vast	1,61%
25 jaar vast	1,77%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar 1	€ 0,75
Tien jaar vast	€ 0,81
25 jaar vast	€ 0,88





Berekening canonpercentage voor de periode 1 oktober - 31 december 2014

Uitgangspunten:

disconteringsvoet waarde erfpacht	
nominale rentetermijnstructuur DNB bij looptijd 50 jaar	4,2%
25 jaar vast	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode 9446418)	1,89%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	2,44%
Effectieve discontvoet per half jaar	1,21%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode 10733424)	1,15%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	1,70%
Effectieve discontovoet per half jaar	0,85%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie EU)	2,00%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	1,97%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	0,98%
Index canon	0,97%
Index canon (per half jaar)	0,48%
Looptijd (in jaren)	50
Halfjaarlijkse canonbetaling vooraf	

De berekening:

Stap 1: Het taxeren van de grondwaarde

Fictieve grondwaarde	€ 100,00

Stap 2: Het vaststellen van waarde voor een tijdvak van 50 jaar (als % van de grondwaarde)

Waarde erfpachtrecht E_0-E_{50}	65,6%

Stap 3: Het vaststellen van het canonpercentage (als % van de waarde van het erfpachtrecht)

Geïndexeerd jaar 1	2,81%
Tien jaar vast	2,95%
25 jaar vast	3,42%

Stap 4: Het uitdrukken van de halfjaarlijkse vergoeding in het canonpercentage (als % van de grondwaarde)

Geïndexeerd jaar 1	1,85%
Tien jaar vast	1,93%
25 jaar vast	2,24%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar 1	€ 0,92
Tien jaar vast	€ 0,97
25 jaar vast	€ 1,12

[redacted]

Berekening canonpercentage voor de periode 1 juli - 30 sept 2015

Uitgangspunten:

disconteringsvoet waarde erfpacht	
nominale rentetermijnstructuur DNB bij looptijd 50 jaar	4,2%
25 jaar vast	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode 9446418)	1,53%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	2,08%
Effectieve discontvoet per half jaar	1,03%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode 0011220108)	1,04%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	1,59%
Effectieve discontovoet per half jaar	0,79%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie EU)	2,00%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	1,84%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	0,92%
Index canon	0,84%
Index canon (per half jaar)	0,42%
Looptijd (in jaren)	50
Halfjaarlijkse canonbetaling vooraf	

De berekening:

Stap 1: Het taxeren van de grondwaarde

Fictieve grondwaarde	€ 100,00

Stap 2: Het vaststellen van waarde voor een tijdvak van 50 jaar (als % van de grondwaarde)

Waarde erfpachtrecht E_0-E_{50}	65,6%

Stap 3: Het vaststellen van het canonpercentage (als % van de waarde van het erfpachtrecht)

Geïndexeerd jaar 1	2,68%
Tien jaar vast	2,88%
25 jaar vast	3,19%

Stap 4: Het uitdrukken van de halfjaarlijkse vergoeding in het canonpercentage (als % van de grondwaarde)

Geïndexeerd jaar 1	1,76%
Tien jaar vast	1,89%
25 jaar vast	2,09%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar 1	€ 0,88
Tien jaar vast	€ 0,94
25 jaar vast	€ 1,05

[redacted]

[redacted]