T2

DESKUNDIGENRAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

Blancefloorstraat 9-III te Amsterdam

Bouwblok BB 32

DESKUNDIGEN

A. Roos

R. van Trappen

P. G. Jager

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter Gemeente Amsterdam (OGA)

Weesperplein 8

Postbus 1104

1000 BC Amsterdam

en

Erfpachter [redacted]

OPDRACHTNEMERS

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

Deskundige 1	*A. Roos, makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen; ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb, bedrijfsmatig vastgoed en WOZ; benoemd en aangewezen door de erfverpachter van het onderhavige bouwblok.*
Deskundige 2	*R. van Trappen, gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb en bedrijfsmatig vastgoed; benoemd en aangewezen door de erfpachters van het onderhavige bouwblok.*
Deskundige 3	*P.G. Jager, register taxateur, kantoorhoudende te Den Haag, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer bedrijfsmatig vastgoed; als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.*

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

OPDRACHTGEVERS

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

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

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

Artikel 11, leden 1 en 2 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 stelt dat de jaarlijkse canon, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, wordt herzien minimaal drie jaar voor de aanvang van een nieuw tijdvak, te weten: **15 oktober 2010**. De herziening vindt plaats bij ingang van het nieuwe tijdvak.

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

jaarlijks geïndexeerde aanvangscanon, een vaste canon voor 10 jaar en een vaste canon voor 25 jaar. Zie tevens hierna de onderdelen 'ZAKELIJKE RECHTEN' en 'BEREKENING CANON'.

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

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

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

BOUWBLOK EN PERCEEL-/OBJECTOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

Bouwblok	*Het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op dat perceel bevindende opstallen van het bouwblok **BB 32**.*
Perceel/Object	*Genoemd bouwblok is recent gesplitst in appartementsrechten. Het object Blancefloorstraat 9-III te Amsterdam is thans kadastraal bekend Gemeente Sloten (N.H.) sectie C, nummer 11083-A 4.*
E nummer OGA	*2205/41*

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

ZAKELIJKE RECHTEN

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

Datum uitgifte	*01 november 1938*
Einde tijdvak	*31 oktober 2013*
Volgend tijdvak	*01 november 2013 - 31 oktober 2063*
Bestemming	*koopwoning*
Huidige AB	*De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.*
Nieuwe AB	*Gelijk aan de huidige algemene bepalingen.*

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

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

KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

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

Het object in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, is tussen het laatste kwartaal 2012 en het eerste kwartaal 2013 opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving, de buitenzijde en -daar waar mogelijk- de binnenzijde.

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

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

OBJECTVERGELIJKING

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

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De aan de grond toe te rekenen waarde wordt door deskundigen getaxeerd op **€ 31.125,--**

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

BEREKENING CANON

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

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	***€ 849***
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	***€ 938***
3.	***Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	***€ 1.093***
4.	***Afkoopsom komend tijdvak is gelijk aan de grondwaarde***	***€ 31.125***

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 2 augustus 2013 aan opdrachtgevers (erfverpachter en erfpachter) verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 7 september 2013 kenbaar te maken. De correspondentie is opgenomen in bijlage 7.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

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

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

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

Deskundigen gaan er vanuit dat de gegevens die in de taxatie gebruikt zijn volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

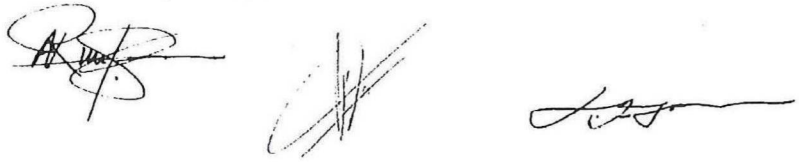
Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren u voor eventuele juridische vragen over genoemde documenten contact op te nemen met uw juridisch adviseur.

UITSLUITING

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgevers en het doel waarvoor het is opgesteld. De taxateurs zullen zonder de schriftelijke toestemming van de opdrachtgevers dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen. Noch het gehele rapport, noch een deel daarvan, dan wel een verwijzing daarnaar, mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming over vorm en context van een dergelijke publicatie.

ONDERTEKENING

Ondertekend op 13 september 2013 te Amsterdam



A. Roos R. van Trappen P. G. Jager

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

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

BIJLAGE 1.

UITGANGSPUNTEN, DEFINTIES, WAARDEBEGRIPPEN EN ALGEMENE INFORMATIE ERFPACHT

Algemene uitgangspunten

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

Tenzij in het deskundigenrapport anders vermeld, gelden onderstaande uitgangspunten:

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

13. Alle rechten worden voorbehouden. Dit deskundigenrapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit deskundigenrapport mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming.

Definities en waardebegrippen

Bestemming (privaatrechtelijk)
De bestemming bepaalt hoe de grond en de opstal gebruikt mogen worden, bijvoorbeeld als woning, winkel of kantoor. Deze bestemming is vastgelegd in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract.

Contante waarde methode
De waarde op enig moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt of het bedrag dat op enig moment nodig is om in de toekomst één of meer betalingen te kunnen verrichten, waarbij rekening is gehouden met rente.

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

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

Herbouwwaarde inclusief sloopkosten

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

Grondwaarde (eigen grond)

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

Erfpacht

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

In artikel 5: 89 BW is het Genot van de erfpachter en diens Recht van wegneming geregeld:

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

Algemene informatie zakelijke rechten

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

Verschil eigendom en erfpacht

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

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

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

BIJLAGE II. Grondwaarde en canonberekening

Waardepeildatum	2010
Gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen 1960 - 2009	6,60%
Gemiddelde inflatie 1960 - 2009	3,77%
Reëel rendement	**2,73%**
btw-regime	**19,00%**

ADRES: Blancefloorstraat 9-III

	Oppervlakte	*Marktwaarde*	*incl btw*
Oppervlakte	100 m² GO	€ 3.050 per m² GO	**€ 305.000**
Tuinaandeel			**€ -**
Aandeel extra berging			**€ -**
			€ 305.000

Gebruiksoppervlakte (GO)		100 m²	
Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.300	per m² GO
BTW	19%	€ 247	
Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.547	
Bijomende kosten	37,75%	€ 583,99	
Totaal herbouwwaarde incl. sloop		€ 2.130,99	per m² GO
			incl. BTW
Totaal herbouwwaarde incl. sloop			**€ 213.099**

Residuele grondwaarde (eigen grond)	**incl. btw**	€ 91.901
Residuele grondwaarde (eigen grond)	**excl. btw**	**€ 77.228**

Residuele grondwaarde eigen grond excl. Btw					€ 77.228	
Contante waardeberekening eenheid € 100,-- na 50 jaar en 100 jaar op basis van reëel rendement						
waarde van de eenheid			*reservering t.b.v. erfpacht*			
na 50 jaar	€	100,00	€	26,05		
na 100 jaar	€	100,00	€	6,78		
Totaal reservering			€	32,83		
Correctie erfpachtgrond t.o.v. eigen grond				**-32,83%**	€ -25.353	
Grondwaarde erfpacht						**€ 51.875**

Grondwaarde erfpacht zonder depreciatie voortdurend gebruik			€ 51.875		
Depreciatie: voortdurend gebruik		-40%	€ -20.750		
Grondwaarde voortdurend gebruik t.b.v. canonbepaling					**€ 31.125**
	Canonpercentages				
Aanvangscanon		**2,73%**	**AANVANGSCANON**		**€ 849**
Canon 10 jaar vast	opslag 10,45%	**3,01%**	**CANON 10 JAAR VAST**		**€ 938**
Canon 25 jaar vast	opslag 28,78%	**3,51%**	**CANON 25 JAAR VAST**		**€ 1.093**

BIJLAGE 3

TOELICHTING OP DE GRONDWAARDEBEPALING EN CANONBEREKENING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Gehanteerde parameters

3.1.1 - Referentieperiode afgelopen 50 jaar t.b.v. de parameters

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

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

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

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

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

3.1.2 - Gemiddeld rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode

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

3.1.3 - Gemiddelde inflatiepercentage in referentieperiode;

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

3.1.4 - Gemiddeld reëel rendement in referentieperiode;

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

Aan de hand van publicaties van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is een gemiddeld nominaal rendement op langlopende staatsleningen in een periode van vijftig jaar voorafgaand aan

de waardepeildatum bepaald. De inflatiecomponent is ook bepaald aan de hand van publicaties van het CBS in dezelfde referentieperiode (voornoemde "publicaties" hierna te noemen "reeksen"). Genoemde reeksen zijn als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

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

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

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

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

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

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

3.2 Marktwaarde object op basis van grondwaarde volle eigendom
3.2.1 - appartement eigen woning
Als uitgangspunt voor het vaststellen van de grondwaarde belast met erfpacht is eerst een marktwaarde vastgesteld van objecten die gelegen zijn op eigen grond , dus zonder rekening te houden met de lasten en beperkingen van de erfpacht.

Deskundigen hebben representatieve markttransacties gevonden van goed onderhouden woningen (appartementen) gelegen op eigen grond die leeg en vrij van huur verkocht werden en in gebruik zijn genomen als eigen woning . De gevonden markttransacties zijn echter niet gelegen binnen hetzelfde bouwblok c.q. de direct aangrenzende bouwblokken van het getaxeerde object. De gevonden

transacties liggen hemelsbreed iets verder van het getaxeerde object en zijn voor deskundigen goed bruikbaar voor het vaststellen van een aandeel in de grondwaarde bij volle eigendom. De door deskundigen als vergelijking gehanteerde objecten op eigen grond zijn in de bijlage weergegeven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Berekening verschil grondwaarde volle eigendom / grondwaarde belast met erfpacht
De deskundigen passen een rekenkundige correctie toe om het waardeverschil alsnog tot uiting te brengen tussen vastgoed gelegen op eigen grond en vastgoed gelegen op erfpachtgrond met vooruitbetaalde canon > 30 jaar. Hierna zullen deskundigen dit nader motiveren.

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

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

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

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

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

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

Kandidaat kopers van vastgoed in Amsterdam worden geconfronteerd wordt met vastgoed gelegen op eigen grond en op grond belast met erfpacht met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar). Indien een consument een keuze kan maken tussen aankoop van identiek vastgoed gelegen op eigen grond

of vastgoed gelegen op grond belast met erfpacht met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar), is de ervaring van deskundigen dat de kandidaat koper kiest voor vastgoed gelegen op eigen grond.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Voortdurend gebruik van de grond; depreciaties
3.6.1 -depreciatie 40%: woningen
De totale depreciatie van 40% t.b.v. voortdurend gebruik voor woningen op erfpachtgrond wordt door deskundigen gemotiveerd als volgt.

3.6.1.1
Vergelijking van gebouwde onroerende zaken die verhuurd of anderszins rechtsgeldig in gebruik zijn bij derden; hiervan is het deskundigen bekend dat de waarde zich beweegt rond 60% van de leegwaarde en dat aan bebouwde grond een andere waarde toegerekend moet worden dan aan onbebouwde grond.

3.6.1.2
Vergelijking met fiscale waarderingen in het kader van de fiscale wetgeving Inkomstenbelasting. Voor de Inkomstenbelasting (Box III-heffing) werd bij onroerende zaken, die als woning in gebruik en/of verhuurd zijn aan derden, een afslag toegepast t/m 2010 van 40% van de leegwaarde vrij van huur en gebruik.

3.6.1.3
Het is deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe uitgifte van de grond in erfpacht, waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepaste van 40% op de marktwaarde van de grond in verband met de

bebouwing van de grond ('beklijfde grond'). De koper had immers geen keuze om een optimale nieuwe woning te bouwen.

3.6.1.4
Ook indien sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging paste de gemeente Amsterdam geruime tijd een depreciatie toe van 40%.

3.6.1.5
Het is deskundigen bekend dat de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond geruime tijd hebben ontvangen van de erfverpachter (gemeente Amsterdam) aan het einde tijdvak ontvingen een grondwaarde werd berekend o.g.v. een grondquote als aandeel in de marktwaarde leeg, vrij van huur en rekening houdend met fictieve sloopkosten, gedepreciëerd met 40%.

3.6.1.6
Deskundigen gaan uit van een bestendige gedragslijn voor het bepalen van de waardering in eigen gebruik op basis van 60% van de leegwaarde, welk percentage ook in de uitspraak in 2011 in de zaak "Honnebier" in stand gebleven is.

3.6.1.7
Een totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak wordt/werd toegepast waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

3.6.1.8
Nog niet uitgekristalliseerd zijn de gevolgen van de uitspraak uit 2012 van het EHRM, die er op neer komt, dat er een evenwichtige toedeling van de meerwaarde van de grond dient te zijn tussen de bloot eigenaar en de erfpachter. Een dergelijke claim van de erfpachter zou in mindering kunnen gaan strekken op de grondwaarde, die de bloot eigenaar toekomt. Op dit moment ondersteunt dit marktgegeven de gekozen depreciatie.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Historisch overzicht inflatie en rendement staatsleningen NL

Periode	Jaar	Inflatie NL	Staatslening	
1	1960	2,50%	4,46%	Rendement op vijf langstlopende staatsleningen Bron: CBS
2	1961	1,70%	4,18%	
3	1962	1,90%	4,24%	
4	1963	3,80%	4,31%	
5	1964	5,50%	5,09%	
6	1965	5,20%	5,50%	
7	1966	5,80%	6,58%	
8	1967	3,10%	6,42%	
9	1968	3,70%	6,52%	
10	1969	7,50%	7,47%	
11	1970	4,40%	8,01%	
12	1971	7,60%	7,63%	
13	1972	7,80%	7,35%	
14	1973	8,00%	7,92%	
15	1974	9,60%	9,82%	
16	1975	10,20%	8,79%	
17	1976	8,80%	8,95%	
18	1977	6,70%	8,10%	
19	1978	4,10%	7,74%	
20	1979	4,20%	8,78%	
21	1980	6,50%	10,21%	
22	1981	6,70%	11,56%	
23	1982	6,00%	10,08%	
24	1983	2,80%	8,61%	
25	1984	3,30%	8,17%	
26	1985	2,30%	7,34%	
27	1986	0,20%	6,31%	Rendement op 8 en 9 jarige staatsleningen. Bron: CBS
28	1987	-0,50%	6,40%	
29	1988	0,70%	6,40%	
30	1989	1,10%	7,21%	
31	1990	2,50%	8,94%	
32	1991	3,90%	8,76%	
33	1992	3,70%	8,09%	
34	1993	2,10%	6,36%	
35	1994	2,70%	6,86%	
36	1995	2,00%	6,90%	
37	1996	2,10%	6,15%	
38	1997	2,20%	5,58%	
39	1998	2,00%	4,63%	
40	1999	2,20%	4,63%	
41	2000	2,60%	5,40%	
42	2001	4,50%	4,96%	
43	2002	3,40%	4,89%	
44	2003	2,10%	4,12%	
45	2004	1,20%	4,10%	Idem. Bron: ECB
46	2005	1,70%	3,37%	
47	2006	1,10%	3,78%	
48	2007	1,60%	4,29%	
49	2008	2,50%	4,23%	
50	2009	1,20%	3,69%	

Waardepeildatum 2010 (1960-2009)		**3,77%**	**6,60%**

Reëel Rendement	2,73%	(1,0660/1,0377)

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

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

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

jaar	Jaar	Inflatie	Gem
1	2009	1,20%	
2	2008	2,50%	
3	2007	1,60%	
4	2006	1,10%	
5	2005	1,70%	
6	2004	1,20%	
7	2003	2,10%	
8	2002	3,40%	
9	2001	4,50%	
10	2000	2,60%	2,19%
11	1999	2,20%	
12	1998	2,00%	
13	1997	2,20%	
14	1996	2,10%	
15	1995	2,00%	
16	1994	2,70%	
17	1993	2,10%	
18	1992	3,70%	
19	1991	3,90%	
20	1990	2,50%	
21	1989	1,10%	
22	1988	0,70%	
23	1987	-0,50%	
24	1986	0,20%	
25	1985	2,30%	2,04%

jaar	gem. Inflatie 10 jaar	index canon 2,19%	vaste canon 10 jaar
1	2,19%	€ 100,00	€ 110,45
2	2,19%	€ 102,19	€ 110,45
3	2,19%	€ 104,43	€ 110,45
4	2,19%	€ 106,71	€ 110,45
5	2,19%	€ 109,05	€ 110,45
6	2,19%	€ 111,44	€ 110,45
7	2,19%	€ 113,88	€ 110,45
8	2,19%	€ 116,37	€ 110,45
9	2,19%	€ 118,92	€ 110,45
10	2,19%	€ 121,53	€ 110,45
Totaal		€ 1.104,53	€ 1.104,50

jaar	gem. Inflatie 25 jaar	index canon 2,04%	vaste canon 25 jaar
1	2,04%	€ 100,00	€ 128,78
2	2,04%	€ 102,04	€ 128,78
3	2,04%	€ 104,12	€ 128,78
4	2,04%	€ 106,25	€ 128,78
5	2,04%	€ 108,41	€ 128,78
6	2,04%	€ 110,62	€ 128,78
7	2,04%	€ 112,88	€ 128,78
8	2,04%	€ 115,18	€ 128,78
9	2,04%	€ 117,53	€ 128,78
10	2,04%	€ 119,93	€ 128,78
11	2,04%	€ 122,38	€ 128,78
12	2,04%	€ 124,87	€ 128,78
13	2,04%	€ 127,42	€ 128,78
14	2,04%	€ 130,02	€ 128,78
15	2,04%	€ 132,67	€ 128,78
16	2,04%	€ 135,38	€ 128,78
17	2,04%	€ 138,14	€ 128,78
18	2,04%	€ 140,96	€ 128,78
19	2,04%	€ 143,84	€ 128,78
20	2,04%	€ 146,77	€ 128,78
21	2,04%	€ 149,76	€ 128,78
22	2,04%	€ 152,82	€ 128,78
23	2,04%	€ 155,94	€ 128,78
24	2,04%	€ 159,12	€ 128,78
25	2,04%	€ 162,36	€ 128,78
Totaal		€ 3.219,46	€ 3.219,50

opslag canon percentage	10 jaar	10,45%
opslag canon percentage	25 jaar	28,78%

Bijlage 6 : Referentietransacties eigen grond

Waardepeildatum 2010

Adres	Woon opp. (m2)	DatumMutatie	PrijsM2
Bestevaerstraat 161II, 1055TK AMSTERDAM Bestevaerstraat	50	6-12-2010	3.040
Admiraal de Ruijterweg 245II, 1055LS AMSTERDAM	85	30-6-2010	3.200
Joos de Moorstraat 22-I, 1056TZ AMSTERDAM Baarsjes	55	31-12-2010	3.455
Admiraal de Ruijterweg 123I, 1056EW AMSTERDAM	78	28-12-2010	3.654
Orteliusstraat 223-huis, 1056NR AMSTERDAM	53	28-12-2010	3.745
Joos de Moorstraat 15-I, 1056TV AMSTERDAM De Baarsjes	60	20-12-2010	3.742

Waardepeildatum 2011

Adres	Woon opp. (m2)	DatumMutatie	PrijsM2
Bestevaerstraat 191II, 1055TL AMSTERDAM	50	11-10-2011	3.540
Bestevaerstraat 153-I, 1055TK Amsterdam Nieuw-West	52	23-9-2011	3.096
Bestevaerstraat 185-IV, 1055TL AMSTERDAM	42	15-8-2011	4.036
Bestevaerstraat 185-II, 1055TL AMSTERDAM	52	14-7-2011	3.558
Admiraal de Ruijterweg 414III, 1055ND AMSTERDAM Admiraal de Ruijterweg	60	10-6-2011	3.312
Joos de Moorstraat 15-I, 1056TV AMSTERDAM De Baarsjes	60	3-4-2011	3.583
Orteliusstraat 248-HS	50	29-9-2011	4.000

Waardepeildatum 2012

Adres	Woon opp. (m2)	DatumMutatie	PrijsM2
Admiraal de Ruijterweg 412III, 1055ND AMSTERDAM	60	28-6-2012	3.792
Bestevaerstraat 169hs, 1055TK AMSTERDAM Bos en Lommer	65	15-5-2012	3.675
Bestevaerstraat 165-hs, 1055TK AMSTERDAM	65	10-5-2012	3.508
Orteliusstraat 332-hs, 1056PS AMSTERDAM	65	29-12-2012	3.731
Lumeijstraat 22II, 1056VX AMSTERDAM	75	18-12-2012	3.280
Bestevaerstraat 20I, 1056HN AMSTERDAM	70	17-12-2012	3.314
Joos de Moorstraat 3I, 1056TT AMSTERDAM	52	7-11-2012	3.346
Admiraal de Ruijterweg 94-II, 1056GP AMSTERDAM	70	30-10-2012	3.557
Vespuccistraat 99III, 1056SK AMSTERDAM	60	18-9-2012	3.208
Orteliusstraat 207-II	50	1-5-2012	3.700
Orteliusstraat 291-III	52	23-5-2012	3.558

Bijlage 7

Correspondentie Hoor en Wederhoor

CORTEN DE GEER
ADVOCATEN

PER POST EN PER MAIL: info@ameo.nl
Deskundigencommissie
De heer A. Roos, de heer R. van Trappen en de heer P.G. Jager
p/a Makelaarsgroep Ameo
Hartveldseweg 35
1111 BG DIEMEN

Amsterdam, 6 september 2013

Betreft: Hoor en wederhoor Bos en Lommer
Onze ref: SEBA / Gem. Amsterdam - D100083
Uw ref:

Van: mr. J.A.F. Corten (advocaat)
E-mail: corten@cortendegeer.nl

Geachte heren,

Namens de bij de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam aangesloten erfpachters uit Bos & Lommer die recentelijk van uw commissie een concept-deskundigenrapport hebben ontvangen, bericht ik u als volgt.

In het kader van hoor en wederhoor worden de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de conceptrapporten.

Rapport

1. Onder het kopje 'Opdrachtnemers' staat bij de rapporten met betrekking tot erfpachtrechten waarop de AB2000 van toepassing zouden zijn, opgenomen dat de commissie volgens artikel 34 lid 3 C van de AB2000 tot stand is gekomen. Namens cliënten wil ik benadrukken dat door hen in de SEBA-procedure (waarin inmiddels hoger beroep is ingesteld) de nietigheid is ingeroepen van de AB2000, althans de geldigheid daarvan voor de onderhavige erfpachtrechten is betwist, en dat derhalve volgens hen bij de herziening uitgegaan moet worden van de in de akte van uitgifte van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen. Dat is relevant omdat op grond van deze oorspronkelijke Algemene Bepalingen de deskundigencommissie slechts de canon vaststelt en niets anders. Dit heeft tevens tot gevolg dat de gehanteerde peildata voor de waardebepaling door uw commissie in vrijwel alle rapporten onjuist zijn. Ik verzoek u in het rapport tevens de waarde op de peildatum volgens de AB 1937 (AB1955) op te nemen, nu partijen hierover van mening verschillen en dit geschil onder de rechter is.

2. Bij de tweede opmerking onder het kopje 'Opdracht en doel van de taxatie' geeft u aan dat er door u bij het vaststellen van de canon een waarde aan de grond toegerekend zou moeten worden, en dat u daarbij bepaalde uitgangspunten neemt. Met referte aan het hiervoor genoemde punt wensen cliënten te benadrukken dat slechts de canon moet worden vastgesteld conform hetgeen bepaald is in de Algemene Bepalingen die bij uitgifte van toepassing zijn verklaard. Over het berekenen van een grondwaarde of het hanteren van een methode waarin de grondwaarde een rol speelt is daarin niets bepaald en u bent dan ook vrij om elke methode te hanteren die u geraden en rechtvaardig acht, mits u deze afdoende motiveert.

3. Onder het kopje 'Zakelijke rechten' geeft u bij veel rapporten aan dat de bestemming iets anders zou zijn dan woning, bijvoorbeeld 'koopwoning' of 'huurwoning'. Bent u bij het opnemen van de bestemming uitgegaan van de tekst van de akte van uitgifte of van de eventuele splitsingsakte?

4. Onder het kopje 'Zakelijke rechten' geeft u aan dat er niet zou zijn gebleken van significante bezwarende bepalingen die de waarde beïnvloeden. Gelet op de erfpachtsituatie zijn er legio bezwarende bepalingen die de waarde drukken. Zo bevat het erfpachtcontract bepalingen die kunnen leiden tot een herziening van de canon bij een wijziging van de bestemming. Voorts bevat het contract bepalingen waarin de erfpachter in bepaalde situaties een boete opgelegd kan worden. De erfpachter kan op grond van het contract de opstallen niet slopen zonder toestemming van de erfverpachter. Een andere waardedrukkende bepaling is dat de erfpachter verantwoordelijk is voor alle bodemverontreinigingen die zich in het perceel blijken voor te doen, ongeacht of de erfpachter te dien aanzien een verwijt kan worden gemaakt. Kortom alle contractuele bepalingen die er voor zorgen dat de erfpachter beperkt is ten opzichte van de publiekrechtelijke regelingen zoals het bestemmingsplan moeten als bezwarend en waardedrukkend aangemerkt worden. Ten onrechte lijkt u deze buiten beschouwing te hebben gelaten.

5. Onder het kopje 'Geraadpleegde bronnen' ontbreken als geraadpleegde bronnen de erfpachtakte en de algemene bepalingen. Kunt u bevestigen dat u ook deze documenten als bron heeft geraadpleegd of is daar door u geen acht op geslagen?

Bijlage 1

6. In bijlage 1 onder het kopje 'Algemene uitgangspunten' heeft u aangegeven dat de beschikbare tijd en het kostenaspect met zich meebrengen dat aan het onderzoek en de rapportage grenzen moeten worden gesteld. Kunt u aangeven wat u had gedaan als u meer tijd en financiële middelen ter beschikking had gehad? Voorts vragen cliënten zich af welke gegevens u niet heeft opgenomen vanwege het gebrek aan tijd en financiële middelen.

Voorts vernemen cliënten graag of u wel alle gebruikte data, die relevant zijn voor het tot stand komen van de berekeningen, heeft opgenomen in het taxatierapport.

7. Ten aanzien van de door u gehanteerde methode om tot een herziene canon te komen dient allereerst geconstateerd te worden dat in de vestigingsakte geen aanwijzingen zijn te vinden over hoe de canon na het tijdvak herzien dient te worden. Wel is tussen SEBA en de Gemeente Amsterdam in confesso dat de bedoeling van partijen voorafgaande aan vestiging van het erfpachtrecht geen rol kunnen spelen. De rechtbank Amsterdam heeft dit standpunt in zijn vonnis van 5 juni 2013 inmiddels ook bevestigd, door in r.o. 4.12 van het vonnis te oordelen dat slechts de inhoud van de akten van uitgifte bepalend is voor wat tussen partijen heeft te gelden. In de akten van uitgifte is echter niets opgenomen over een te hanteren methode voor het bepalen van een canon. Verder staat inmiddels vast dat de canon bij uitgifte is gebaseerd op de kostprijs van de grond. Ook dat heeft de rechtbank bevestigd (r.o. 4.15).

   Nu partijen in de akte niets zijn overeengekomen over de wijze van herzien, blijkt dus ook nergens uit dat bij herziening van de canon afgeweken zou moeten worden van het uitgangspunt van de wet, zoals die luidde op het moment van uitgifte van de onderhavige rechten. Dat uitgangspunt was toen dat de canon een jaarlijkse pacht als 'eene erkentenis van deszelfs eigendom' was.

   Uit uw rapportage blijkt echter dat u, zonder te motiveren waarom, aansluiting hebt gezocht bij de actuele grondwaarde. Dat is in het licht van bovenstaande niet logisch en zonder nadere motivering ook niet te begrijpen. Ik verzoek u uw berekeningsmethode overeenkomstig de akte van uitgifte, de wet ten tijde van de uitgifte en de grondslag van de canon bij uitgifte aan te passen.

8. Voor zover u meent dat enige prijsontwikkeling bij het herzien van de canon een rol dient te spelen, dan verwijs ik u naar **bijlage 1, punt 8.7.** Dit is een bladzijde uit de conclusie van dupliek, genomen door de gemeente, in rechtbankzaak tussen SEBA en de gemeente Amsterdam. Daarin stelt de gemeente dat, bij afwezigheid van enige vaststellingsmethode in de akte, de meest logische en objectieve methode van het herzien van de canon is dat deze wordt aangepast aan de inflatie. Ik verzoek u aan te geven waarom u niet voor deze methode heeft gekozen. Deze methode wordt door de gemeente kennelijk de meest logische en objectieve geacht als er niets in de overeenkomst is opgenomen. Het sluit ook aan bij de wijze waarop cliënten menen dat de nieuwe canon dient te worden bepaald. Ik verzoek u bij uw definitieve rapportage daar rekening mee te houden. Gezien het voorgaande ligt het voor de hand dat u de oude canon aan de historische inflatie aanpast. Dat is tevens in het belang van de duidelijkheid, de rechtszekerheid en de voorspelbaarheid van de canon.

   Mocht u vasthouden aan uw huidige methode, dan zult u dit uitdrukkelijke en afdoende moeten motiveren, nu partijen een andere methode de meest redelijke achten. Daarbij wijzen cliënten er op dat de verscheidenheid aan methodes tot grote rechtsonzekerheid en ongelijkheid leidt.

9. Onder punt 8 van bijlage 1 geeft u aan dat er geen uitgebreid onderzoek is verricht naar voorgaande aankomsttitels waaruit eventuele zakelijke rechten van derden zouden blijken. Evenmin is er onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit de overeenkomst die op de betreffende zaken zouden kunnen rusten. Ook geeft u aan dat er geen uitgebreid planologisch onderzoek is gedaan zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief moeten worden beschouwd. Als u deze relevante gegevens niet onderzoekt, kennelijk vanwege tijd en/of geldgebrek, waarom vraagt u er dan niet naar bij de betreffende erfpachter? Wanneer immers de relevante aktes niet worden onderzocht en er eveneens geen planologisch onderzoek wordt verricht, bijvoorbeeld naar de publiekrechtelijke bestemming, dan is het naar de mening van cliënten ook niet mogelijk om op een genuanceerde wijze de canon te bepalen. Zo had u bijvoorbeeld aan de erfpachters kunnen vragen of er afwijkingen zijn van de publiekrechtelijke bestemming die relevant zijn voor de waarde.

10. Onder het kopje "verschil eigendom en erfpacht" geeft u aan dat de canon geldt als redelijke vergoeding voor de door de bloot eigenaar ter beschikking gestelde grond. Hoe komt u erbij dat de canon een redelijke vergoeding zou moeten zijn? Redelijkheid speelt immers geen rol bij de hoogte van de canon maar slechts hetgeen in de akte is overeengekomen en dus de partijafspraken. Indien en voor zover u stelt dat vanuit de taxatieleer de canon wordt gezien als redelijke vergoeding voor de waarde van de grond, dan zou voor wat betreft cliënten daaraan toegevoegd moeten worden dat de canon door de wet tot 1992 slechts gezien werd als een symbolische vergoeding ter erkentenis van een ander zijn eigendom, waarbij een relatie tot de economische waarde of redelijkheid juist was uitgesloten, en dat de wet vanaf 1992 niets heeft opgenomen over de aard van de erfpachtcanon. Het is sinds 1992 zelfs heel wel mogelijk geen erfpachtcanon in rekening te brengen, terwijl dit tot 1992 niet mogelijk was. Redelijkheid en rendement spelen bij de canon dus geen enkele rol als daarover niets is afgesproken. SEBA ziet het rapport op dit punt graag gecorrigeerd.

Bijlagen 2 en 3

11. In bijlage 3 geeft u aan dat de deskundigen een gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen in een referentieperiode van 50 jaar berekenen. Als u een gemiddeld rendement neemt over 50 jaar waarom neemt u dan niet een gemiddelde grondwaarde over 50 jaar? Voorts roept dit de vraag op waarom juist een periode van 50 jaar en niet

bijvoorbeeld 75 of 25 jaar? Ik verzoek u dit afdoende te motiveren dan wel deze inconsistenties in de berekeningen aan te passen.

12. Onder punt 3.3.2 van bijlage 3 geeft u aan met welke bijkomende kosten u rekening heeft gehouden. Waarom is er voor wat betreft de splitsingskosten slechts rekening gehouden met de kosten voor de splitsingsakte en niet met de aanzienlijke overige splitsingskosten die de erfpachter heeft moeten maken om het pand te splitsen in appartementen? Deze splitsingskosten roepen voorts nog de vraag op waarom de som van de waarde van het gronddeel van de appartementen op één perceel groter is dan de waarde van het perceel in zijn geheel en met name waarom die meerwaarde volledig aan de gemeente wordt toebedeeld?

13. In punt 3.5 van bijlage 3 wordt het waardebegrip gedefinieerd volgens de contante waarde methode. Waarom is de contante waarde methode uiteindelijk niet consistent toegepast in de berekening? Indien de contante waarde van de grond immers de optelling is van de toekomstige opbrengst van de grondexploitatie (de toekomstige canonbetaling), dan dienen andersom ook de toekomstige canonbetalingen die grondwaarde te genereren. Indien de canon, zoals u die heeft vastgesteld, over een periode van 50 jaar contant wordt gemaakt met de door de commissie gehanteerde rendementseis (discontovoet), dan levert dit een aanzienlijk hoger bedrag op dan de door de commissie gehanteerde grondslag (de gedeprecieerde grondwaarde). Cliënten menen dan ook dat de canon zo gesteld dient te worden dat de contante waarde van deze canonbetalingen over de door u genoemde periode van 50 jaar precies overeenkomt met de contante waarde van de grond zoals u die aan de berekening van de canon ten grondslag hebt gelegd.

14. Waarom heeft u bij het berekenen van de toekomstige waarde met de historische reële rente gerekend en niet met een rendementseis voor toekomstige canonopbrengsten zonder inflatiecomponent, waarbij rekening gehouden is met het risicoprofiel van de investering en exploitatie van de grond door middel van erfpacht? De kapitaalmarktrente is momenteel 1,8%. Als deze, vanwege – mogelijke – tijdelijke marktverstoringen, gecorrigeerd wordt naar 3,0% en vervolgens de lange termijn inflatieverwachting die de ECB hanteert (2,0%) af wordt getrokken, resteert een reële rendementseis van 1,0%, hetgeen volgens SEBA ook beter aanluit bij het risicoprofiel.

15. In punt 3.6.1.8 van bijlage 3 geeft u aan dat de gevolgen van de uitspraak van het EHRM uit 2012 (bedoeld wordt hier naar ik aanneem de zaak Lindheim a.o. / Noorwegen) nog niet zouden zijn uitgekristalliseerd, maar dat dit marktgegeven op dit moment de gekozen depreciatie (deels) ondersteunt. Het uitgangspunt van een evenwichtige verdeling van de waardestijging van de grond is na de uitspraak van het EHRM inmiddels ook in uitspraken van Nederlandse rechters teruggekomen, waaruit blijkt dat dit standpunt in ieder geval steeds meer aan het kristalliseren is. Zo bepaalde Gerechtshof 's-Gravenhage in zijn uitspraak van 23 oktober 2012 met referte aan de zaak Lindheim/Noorwegen:

> *"Deze zaken betreffen beroepen van grondeigenaars, gericht op de onverbindendheid van Noorse wetgeving die hun geen enkel recht toekent op de waardestijging van de grond gedurende de looptijd van een erfpachtcontract bij verlenging daarvan na afloop van de contractstermijn. De eigenaars zijn door het hof in het gelijk gesteld, omdat de Noorse wetgever de grens van een "fair balance" had overschreden. Uit de enkele omstandigheid dat het EHRM blijkens zijn overwegingen aangeeft dat acht moet worden geslagen op de ongelijke posities van zittende erfpachter en eigenaar bij verlenging of heruitgifte, kan slechts worden afgeleid dat het EHRM als uitgangspunt neemt dat moet worden uitgegaan van een evenwichtige toedeling van de waardestijging bij verlenging van het contract. Dienovereenkomstig zal het hof, zoals hierboven al is overwogen, toetsen of het Hoogheemraadschap voldoende rekening heeft gehouden met de belangen van de zittende opstalhouders.*

16. De term "evenwichtig" duidt op een gelijke verdeling van waardestijging van de grond. In Van Dale Groot Woordenboek van de Nederlandse taal staat de term evenwicht omschreven als de toestand dat het gewicht aan beide zijden van een balans gelijk is.

    Kunt u aangeven hoe uw commissie, indien en voor zover deze lijn in de jurisprudentie verder zou uitkristalliseren, een evenwichtige verdeling van de waardestijging zou berekenen in de gevallen die u nu beoordeeld heeft?

17. Voor zover u meent dat deze evenwichtige verdeling reeds (deels) is meegewogen bij de depreciatie van 40% stellen cliënten zich op het standpunt dat dit onjuist is. In de eerste plaats blijkt dit niet uit uw rapport en werd de depreciatie ook gehanteerd voordat de genoemde rechtspraak was ontwikkeld. Daarnaast is de grondwaarde na depreciatie bij erfpacht de geldende grondwaarde en is de autonome waardestijging van de grond het verschil tussen deze gedeprecieerde waarde met de aan de inflatie aangepaste canongrondslag bij vestiging. Evenwichtige verdeling brengt mee dat dit verschil over partijen wordt verdeeld.

18. Indien en voor zover deze lijn (fair balance) in de jurisprudentie verder zou worden bevestigd, dient door de taxateurs een evenwichtige verdeling van de waardestijging toegepast te worden. Op welke wijze zou u alsdan de verdeling toepassen binnen de door u thans uitgevoerde grondwaardeberekening c.q. de canonberekening.

19. In punt 3.6 van bijlage 3 licht u de gehanteerde depreciatiefactor toe. Waarom gaat u bij bedrijven uit van een depreciatie van slechts 10% in plaats van de 40% die u bij woningen

hanteert? Ook hier gaat het immers om bebouwde grond, een gebonden situatie en erfpachtcontracten met beperkende bepalingen. De insnoerende bepalingen gaan voor bedrijven juist vaak verder dan voor woningen.

20. Uit een aantal geraadpleegde brochures en splitsingsaktes met betrekking tot nieuwe uitgiften van de gemeente Amsterdam komt een grote variatie aan gehanteerde uitgangspunten en uitkomsten naar voren, die hieronder zijn weergegeven. Met behulp van de vergelijkingsmethode zijn er in het marktgebied dus wel degelijk referentietransacties beschikbaar, op basis waarvan een marktconforme staffel van grondquotes voor uitgiften kan worden vastgesteld. Deze kan als alternatief dienen voor het geval u de grondquote bij uitgifte van onderhavige rechten niet kunt achterhalen wegens tijd en/of geldgebrek. Hoe relateert u deze gegevens met betrekking tot uw eigen rapport en methode?

<u>Casus 1 bouwproject nieuwbouw West Avenue 2</u>
Voorbeeld: bouwnummer 4; 3 kamer appartement; 88m2

Verkoopprijs € 203.500 v.o.n. inclusief parkeerplaats
Afgekochte erfpacht in v.o.n. prijs € 5.332,11 op basis van een grondwaarde van € 11.405
(korting van 40% op m2 prijs € 216 toegepast)

Waarde opstal, werken en beplanting € 198.167,89
Waarde grond € 11.405,00
Totale waarde vol eigendom € 209.572,89 v.o.n. incl pp.

Verschil waarde vol eigendom en verkoopprijs 3%

Grondquote 5,442% t.o.v. waarde volle eigendom
Grondquote 2,620% t.o.v. verkoopprijs v.o.n.

<u>Casus 2 bouwproject nieuwbouw Lommerrijk Bomen</u>
Voorbeeld: bouwnummer 099; 3 kamer appartement; 82m2

Verkoopprijs € 216.751 v.o.n. inclusief parkeerplaats
Afgekochte erfpacht in v.o.n. prijs € 20.120,08 op basis van een grondwaarde van €45.490

Waarde opstal, werken en beplanting € 196.630,92
Waarde grond € 45.490,00
Totale waarde vol eigendom € 242.120,92 v.o.n. incl pp

Verschil waarde vol eigendom en verkoopprijs 11,7%

Grondquote 18,788% t.o.v. waarde volle eigendom
Grondquote 9,283% t.o.v. verkoopprijs v.o.n.

<u>Casus 3 bouwproject nieuwbouw De Stip</u>
Voorbeeld: bouwnummer 418; 3 kamer appartement; 84m2

Verkoopprijs € 213.500 v.o.n. inclusief parkeerplaats
Afgekochte erfpacht in v.o.n. prijs € 20.546 op basis van een grondwaarde van € 25.367,23

Waarde opstal, werken en beplanting € 192.954,00
Waarde grond € 25.367,23
Totale waarde vol eigendom € 218.321,23 v.o.n. incl pp

Verschil waarde vol eigendom en verkoopprijs 2,3%

Grondquote 11,619% t.o.v. waarde volle eigendom
Grondquote 9,623% t.o.v. verkoopprijs v.o.n.

21. Bij uitgifte van de onderhavige erfpachtrechten is in het aan canon verschuldigde bedrag een toeslag opgenomen van 7%. Deze toeslag was bedoeld om te sparen voor de opstalvergoeding die zou moeten worden verstrekt indien het erfpachtrecht na de termijn van 75 jaar zou eindigen. Nu het erfpachtrecht niet is geëindigd heeft de erfpachter hiermee bijgedragen aan een vermogenstoename van de Gemeente van 32 maal de initiële canon zonder dat daar enige tegenprestatie tegenover staat. Bij het bepalen van de grondslag voor de canon zal met deze vermogenstoename rekening moeten worden gehouden. Dit bedrag dient van de grondwaarde te worden afgetrokken aangezien de erfpachter dit reeds aan de Gemeente heeft betaald.

22. Daarvoor is in het geval van bepaalde rechten te meer reden omdat de vergoeding die de Gemeente nu conform artikel 15 lid 1 sub b AB15/37 en artikel 14 lid 1 sub b AB34 bij het beëindigen van het erfpachtrecht aan de erfpachter zou moeten betalen haar direct een extra winst oplevert omdat het erfpachtrecht beduidend meer waard is dan deze vergoeding. De Gemeente hoeft dus ook bij beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter geen beroep te doen op enige als gevolg van de 7% extra canonbetaling opgebouwde pot, maar kan direct de gemeentekas spekken met een extra bedrag.

23. De erfpachter dient de Gemeente ingevolge de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) belasting te betalen voor het erfpachtperceel alsof dit aan hem in eigendom toebehoorde. De erfpachter betaalde de belasting dus over de waarde van het erfpachtrecht en ook over de waarde van het bloot-eigendom. Dat bloot-eigendom komt hem niet toe maar behoort de Gemeente toe. De Gemeente heeft als gevolg van het erfpachtrecht dus een voordeel waar slechts de tegenprestatie van het erfpachtrecht tegenover staat. Dit deel van de onroerende zaak belasting (OZB) dient dan ook als een deel van de canon beschouwd te worden en daarop dus in mindering te worden gebracht.

24. Uit het deskundigenrapport blijkt nergens dat de deskundigen rekening hebben gehouden met de toeslag van 7% of de OZB en wat daarvan de invloed op de te hanteren canon is. In de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 5 juni 2013 (SEBA-Gemeente Amsterdam) heeft de rechtbank aangegeven dat een stellingname hieromtrent aan de deskundigen is voorbehouden.

Bijlage 5

25. Bij de berekening van de opslagpercentages voor de vaste canons voor 10 en 25 jaar heeft u geen rekening gehouden met de korting van 1% zoals die in artikel 7 lid 4 van de AB 2000 is omschreven. Als dit een bewuste overweging is verzoek ik u toe te lichten wat de reden daarvan is. Als dit een vergissing is verzoek ik u dit te corrigeren.

Graag verneem ik van u.

Met vriendelijke groet,

J.A.F. Corten

CORTEN DE GEER ADVOCATEN
Bijlage 1

passelijke AB-en - geen sprake is van een *geschil* tussen de gemeente en de respectievelijke erfpachters, maar dat het gaat om een (bewust) onbepaald gelaten element in hun rechtsverhouding, waarvan de invulling/beslissing is overgelaten en wordt opgedragen aan (drie) deskundigen. Van geschillenbeslechting is (dus) geen sprake is, terwijl evenmin sprake is van een onredelijk bezwarende herzieningsbepaling, zoals Eisers willen doen geloven. De gemeente heeft dat in hoofdstuk 5 van de CvA en hoofdstuk 5 hiervoor, almede in punt 6.8 t/m 6.16 hiervoor uitgebreid gemotiveerd weerlegd.

8.4 Een procedure waarbij een of drie deskundigen worden benoemd om een economische waarde vast te stellen, is in Nederland algemeen aanvaard. Zo heeft ook het Hof Amsterdam in de erfpachtzaak tussen de gemeente Amsterdam en erfpachter Honnebier, na terugverwijzing door de Hoge Raad, drie deskundigen benoemd om de canon in die zaak vast te stellen. (Zie ook hiervoor, punt 2.6).

Welke criteria moeten worden gehanteerd?

8.5 Anders dan in de door Eisers in punt 150 van de CvR aangehaalde uitspraak van het hof Den Haag, geldt dat de gemeente geen statuten kent, maar wel raadsbesluiten en AB-en. Het gemeentelijke beleid vindt evenmin weerslag of grondslag in geschriften van derden, doch slechts in college- en raadsbesluiten (waaronder de Algemene Bepalingen). Erfpachters dienen hun afwegingen en verwachtingen niet te baseren op meningen van derden of op interne, gemeentelijke boekhoudkundige notities, maar slechts op bedoelde besluiten en de vigerende AB-en.

8.6 Deskundigen hebben een grote mate van vrijheid bij de bepaling van de herziene canon voor het nieuwe tijdvak.

8.7 Indien het al zo zou zijn dat erfpachters zich geen enkele voorstelling zouden kunnen maken van de wijze waarop de canon herzien zou worden, zou het toch het meest objectieve en het meest logische zou zijn geweest, wanneer erfpachters rekening hadden gehouden met een stijging die gerelateerd was aan de inflatie. Wanneer erfpachters aldus met het meest objectieve criterium rekening zouden hebben gehouden, zou – gemiddeld genomen – de canonvaststelling niet tot hele grote verrassingen hebben geleid. Zie in dit verband ook de opmerking die de door het hof benoemde deskundigen in de zaak Honnebier daarover maken in hun aanvullend advies (zie prod. 38 en punt 2.7 hiervoor):

CUIJTEN DE GEER ADVOCATEN
Bijlage 1

" Voor zover overigens bij de bepaling van de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade 66 in 1924 de kostprijs een rol zou hebben gespeeld leidt de toepassing van de prijsontwikkeling (de factor 22,5 voor de periode 1924 tot 1995, zoals genoemd op pag. 5 van het advies van 24 december 2008) ertoe dat ook bij de herziening die kostprijs nog zou doorwerken."

8.8 Overigens had de opmerkzame erfpachter, die op zoek was naar referenties, ook zelf kunnen waarnemen dat de canons bij nieuwe gronduitgiften gedurende de afgelopen 75 jaar telkenmale het niveau van "symbolische erkenning van grondeigendom" verre te boven gingen en aan de hand van deze canonniveaus had hij zich zeer wel een beeld kunnen vormen van het waarschijnlijke niveau van zijn canon in een nieuw, volgend tijdvak.

8.9 Verder geldt vanzelfsprekend dat erfpachters voordat zij hun recht aankopen bij de gemeente een indicatie kunnen opvragen van wat volgens de gemeentelijke methodiek - gebaseerd op de jaarlijks door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzenbrief; dergelijke grondprijzenbrieven staan vanaf 2007 op de website van de gemeente: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving-0/wonen-leefomgeving/erfpacht/erfpacht/erfpacht_in/grondwaarde_en/ - de actuele grondwaarde van een perceel bij benadering is. Dat geeft al een aardige indicatie van de stijging sinds de oorspronkelijke uitgifte. Ook kan elke Amsterdamse taxateur of makelaar desgevraagd iets zeggen over de actuele grondwaarde en een voorspelling voor de toekomst doen.

Bedoeling van partijen bij vestiging

8.10 De gemeente verwijst naar hetgeen zij eerder in deze conclusie (o.a. in punt 2.1 en 4.2) heeft aangevoerd: de bedoeling van oorspronkelijke partijen ten tijde van de vestiging van de onderhavige erfpachtrechten is niet relevant.

8.11 De onjuistheid van de stelling van Eisers dat de kostprijs bij uitgifte de basis vormt voor de herziene canon, heeft de gemeente in het voorgaande voldoende uiteen gezet.

De gemeente beïnvloedt de deskundigen niet

8.12 De suggestie van Eisers dat de gemeente invloed uitoefent op de deskundigen werpt de gemeente verre van zich. Van gemeentelijke invloed of beïnvloeding is geen sprake. De stellingen van Eisers ter zake zijn onjuist. De gemeente laat deskundigen geheel vrij, maar zij trekt - mede in het belang van een zo uniform mogelijke behandeling van erfpachters -

Onderstaand de reactie van de deskundigencommissie op de brief van Corten De Geer advocaten d.d. 6 september 2013 met kenmerk SEBA / Gem. Amsterdam - D100083.

Inleiding

De deskundigen kunnen niet op de stoel van de rechter gaan zitten om zelf uitspraken te doen over of naar aanleiding van een zaak, die onder de rechter is. Deskundigen kennen het procesdossier niet en behoeven dit ook niet kennen. Deskundigen zijn niet geëquipeerd voor stellingname binnen het type geschillen, die aan de orde zijn. Deskundigen willen en kunnen geen partij zijn bij een nog lopende procedure. Partijen gezamenlijk hadden de deskundigen andere uitgangspunten voor de vaststelling van de canon kunnen geven. Er is kennis genomen van alle opmerkingen over de lopende procedure.

Deskundigen geven onderstaand antwoord op uw vragen waarbij uw randnummering is aangehouden.

1. Deskundigen zijn bij de waardering uitgegaan van de meest recente akte van splitsing in appartementsrechten waarin de AB 1994 en/of AB 2000 van toepassing verklaard zijn.

2. Verwezen wordt naar bovenstaande inleiding en ons antwoord bij 1.

3. Voor wat betreft het recht waarop de AB 1937 van toepassing is werd uitgegaan van de bestemming genoemd in de akte van uitgifte. Bij de overige rechten is de bestemming uit de splitsingsakte gehanteerd.

4. Verwezen wordt naar punt 3.6 van bijlage 3.

5. Onder verwijzing naar de geraadpleegde bron 'kadastrale gegevens' bevestigen deskundigen hiermee dat ook deze documenten zijn geraadpleegd.

6. Onder verwijzing naar bijlage 1 bevestigen deskundigen dat de werkzaamheden zijn afgestemd op het doel van de taxatie en dat de gebruikte data, die relevant zijn voor de totstandkoming van de berekeningen, zijn opgenomen in het rapport.

7. Verwezen wordt naar bovenstaande inleiding en de antwoorden bij 1. en 2. Daarnaast is onder punt 3.4 van bijlage 3 uitvoerig beschreven hoe en waarom deskundigen tot deze methodiek en berekening zijn gekomen. Deskundigen zien geen aanleiding de gehanteerde methodiek en berekening aan te passen.

8. Verwezen wordt naar bovenstaande inleiding. Deskundigen gaan, voordat een uitspraak vaststaat, niet in op zaken die tussen partijen in confesso zouden kunnen zijn. Het eenvoudigweg indexeren van een kostprijs is geen taak voor een deskundigencommissie maar een zaak tussen partijen.

9. Verwezen wordt naar ons antwoord bij 6. Het is aan partijen om de commissie te informeren over mogelijke onjuistheden. De publiekrechtelijke bestemming werd beoordeeld ten opzichte van de privaatrechtelijke bestemming waarbij geen waardebeïnvloedende verschillen zijn waargenomen.

10. De thans door deskundigen vastgestelde canons gelden als een redelijke (lees: reële) vergoeding voor de door de bloot eigenaar aan de erfpachter ter beschikking gestelde grond. Van partijafspraken is deskundigen niets bekend (gemaakt) of opgenomen in de Algemene Bepalingen.

11. Deskundigen zijn niet op de hoogte van het bestaan van (historische) reeksen met cijfers van (bebouwde) ondergrond. Voor de motivatie wordt verwezen naar punt 3.1 van bijlage 3.

12. Onder punt 3.3.2. van bijlage 3 worden kosten genoemd die bij de herbouwwaarde worden opgeteld. Deze bijkomende kosten zijn gebruikt in het rekenblad op bijlage 2. Deskundigen hebben de bestaande appartementsrechten als zodanig gewaardeerd, bij nog te vormen appartementsrechten is hiervoor een correctie toegepast.

13. Uw stelling is voor ons niet te volgen. Onderstaand geven wij u een algemeen rekenvoorbeeld:

Stel: - Gedeprecieerde Grondwaarde : **1.000**
- Aanvangscanon 2,7% : 27
- Periode : 50 jaar

Contante waarde berekening bij eindbetaling:

PMT (betaling) : -27
I (rente) : 2,7
N (jaren) : 50
PV (huidige waarde) : **736,08**
Conclusie : Contante waarde (50 jaar) is lager dan gedeprecieerde grondwaarde.

14. Verwezen wordt naar de punten 3.1.1 tot en met 3.1.4 van bijlage 3.

15. - 18. Verwezen wordt naar bovenstaande inleiding. U haalt de veel besproken zaak Lindheim e.a./ Noorwegen uit 2012 aan. Het gaat daarbij om een evenwichtige verdeling van de marktwaardestijging van 'de grond' aan de erfpachter en de erfpachter (fair share). Ook het Hof Den Haag (23 10 -2012) heeft dit beginsel van een evenwichtige verdeling, zij het in een zaak over opstalrechten, bevestigd. Als in Nederland de zaak uitgekristalliseerd is, kan dit invloed hebben op de waarde van de erfpachtzaak. Materieel hebben deskundigen de gehanteerde depreciatie vanwege dit marktgegeven nu niet aangepast. Er wordt over deze zaak volop gesproken zodat deskundigen dit niet ongenoemd kunnen laten.
Deskundigen kunnen en willen thans geen nader oordeel vellen omtrent de toepassing van een eventuele fair share.

19. De volledige depreciatie van 40% voor voortdurend gebruik en/of het verhuurd zijn van een woning is niet van toepassing op bedrijfsruimten. Met het bebouwd zijn van een kavel is reeds rekening gehouden in punt 2 van bijlage 2. Voor het overige verwijzen wij u naar punt 3.6.2. van bijlage 3.

20. De door u genoemde voorbeelden betreffen nieuwe uitgiften waarvan de exacte data ontbreken. De onderliggende dossiers zijn ons niet bekend. Deskundigen zijn belast met een canonherziening einde tijdvak en niet betrokken bij nieuwe uitgiften.

21. - 22. Het is niet aan deskundigen om hieromtrent een standpunt in te nemen. Deskundigen verwijzen u naar de bloot eigenaar alwaar u uw stelling verder kunt volharden.

23. - 24. U haalt één der ficties in de Wet WOZ aan. De door u genoemde betaling door de erfpachter aan de Belastingheffer staat los van de privaatrechtelijke verhouding met de bloot eigenaar. Bij de totstandkoming van elke transactie wordt de dan geldende belastingdruk meegewogen in de bereikte wilsovereenstemming. Deskundigen verwijzen u naar de bloot eigenaar alwaar u uw stelling verder kunt volharden.

25. Deskundigen hebben geen vergissing gemaakt. Artikel 7 lid 4 van de AB 2000 betreft uitsluitend de indexcanon. Deskundigen verwijzen u volledigheidshalve naar artikel 8 en 9 van de AB 2000.

Onderstaand de reactie van de Gemeente Amsterdam. De antwoorden van de commissie zijn ***vet en cursief*** weergegeven onder de vragen/opmerkingen.

Reactie Gemeente Amsterdam inzake de SEBA conceptrapporten

Aan	De heren Roos, Van Trappen en Jager
Datum	30 augustus 2013
Kenmerk	2013-10486

Algemene op- en aanmerkingen

Op pagina 2 van de conceptrapporten staat onder het kopje 'opdracht en doel van taxatie' in de tweede alinea dat de jaarlijkse canon minimaal drie jaar van te voren wordt herzien. Vervolgens wordt de datum van de aanzegging nieuwe Algemene Bepalingen en de gemeentelijke aanbieding genoemd. In de laatste zin staat dat de herziening plaats vindt bij ingang van het nieuwe tijdvak. Dit komt ons inziens enigszins verwarrend over.
De data in de definitieve rapportage zijn aangepast.

Het is ons opgevallen dat er regelmatig verschillende data voor de kennisgeving nieuwe canon en grondwaarde in de conceptrapporten in hetzelfde bouwblok worden genoemd. In beginsel wordt de kennisgeving nieuwe grondwaarde en canon altijd op dezelfde dag voor het gehele bouwblok gestuurd.
De tekst in de definitieve rapportage is aangepast.

In de volgende alinea op pagina 2 van de rapporten worden de 'Algemene Bepalingen voor voordurende 2000' genoemd. Zou u dit aan willen passen in 'Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000'?
De tekst in de definitieve rapportage is aangepast.

Tevens nog een kleine opmerking over de derde alinea. Daar wordt gesproken over een 'vast canon voor 10 jaar'. Dit moet uiteraard een 'vaste canon voor 10 jaar' zijn.
De tekst in de definitieve rapportage is aangepast.

Bijlage 6: referentietransacties eigen grond 2011: de adressen Bestevaerstraat 261-B en 142-2 staan op erfpachtgrond.
Deze referenties zijn abusievelijk opgenomen. De adressen zijn vervangen door objecten op eigen grond.

Bijlage 2(berging): spelfout bij punt 1, moet zijn, Afzonderlijk gewaardeerde berging.
De tekst in de definitieve rapportage is aangepast.

Bijlage 2: spelfout bij punt 2, Bijomende kosten moet zijn: Bijkomende kosten.
De tekst in de definitieve rapportage is aangepast.

Bijlage 1

In bijlage 1 (bladzijde 3) wordt een vergelijking gemaakt tussen eigendom en erfpacht. Voor wat betreft rechtsbescherming wordt aangegeven dat deze bij erfpacht "beperkt" is in tegenstelling tot eigendom, waar de rechtsbescherming als "volledig" aangemerkt wordt. Dit verschil kan ik niet verklaren zonder nadere uitleg uwerzijds. Graag zie ik van u een nadere uitleg hierover.
Het vergelijken van eigendom met erfpacht is bedoeld voor de consument, die betrokken is bij de voortzetting van de erfpacht en die doorgaans verschillen tussen eigendom en erfpacht niet voldoende in beeld heeft. Eigendom is één van de pijlers waarop ons rechtssysteem gebouwd is. Het geeft het vrije genot van een zaak en men kan daarover op volstrekte wijze beschikken. Een van de belangrijkste verschillen tussen eigendom en zakelijke genotsrechten (onder andere erfpacht) is dat het recht van eigendom ongelimiteerd is (behoudens nader in de wet genoemde gevallen) tegenover een beperkt recht voor zakelijke genotsrechten. Dat de rechtsbescherming bij erfpacht beperkt is ten opzichte van eigendom vindt naar het oordeel van de deskundigen voldoende ondersteuning in de literatuur.

Bijlage 2:

Marktwaarde van bergingen bij de afzonderlijk gewaardeerde berging

Over de marktwaardebepaling van de bergingen heeft de gemeente twee vragen:

1. U stelt de marktwaarde van een berging op € 5.000,-- per berging. Kunt u aangeven waarom er geen rekening gehouden wordt met de grootte van de berging? Een berging van 6 m² heeft hierdoor volgens u een even grote marktwaarde als een berging van 20 m².
2. Kunt u aangeven hoe u tot het bedrag voor een berging van € 5.000,-- bent gekomen? Zijn hiervoor referenties gebruikt? En zo ja, kunt u deze referenties bijvoegen?
Bergingen hebben geen betekenis als afzonderlijke bedrijfsruimte maar als opslag voor een woning. Deskundigen zijn uitgegaan van een gemiddelde eenheidsprijs per berging gelijk aan de praktische benadering bij de WOZ.

Bijlage 3, punt 5
Berekening verschil grondwaarde volle eigendom /Grondwaarde belast met erfpacht
U stelt fictief vast dat het verschillen in de grondwaarde tussen volle eigendom en belast met erfpacht -32,83% (voor 2010), -32,63% (voor 2011) en -33,39% (voor 2012) bedragen. Kunt u de door u gebruikte percentages staven met marktgegevens? En zo ja, kunt u deze marktgegevens laten zien?
Marktgegevens zijn er van verkopen van bestaande bebouwing op erfpacht en bloot eigendom. Er zijn geen marktgegevens van met erfpacht belaste (onder)grond zonder opstallen, werken en beplantingen. Marktgegevens van het verschil in grondwaarde tussen vol eigendom met opstallen, werken en beplantingen en eigendom belast met erfpacht bestaan niet. Dat er verschillen bestaan is evident. De verschillen worden door de deskundigen berekend op de wijze die in het rapport worden vermeld.

Bijlage 3
Depreciatie van 40%
In bijlage 3 bij punt 6 wordt een aantal aansluitingen gevonden voor het toepassen van 40% depreciatie voor woningen op erfpachtgrond. U baseert de marktwaarde van de woningen op de marktwaarde in oude, bebouwde staat. De herbouwkosten zijn nieuwbouwkosten.
De commissie verwijst naar de definities en waardebegrippen die zijn opgenomen in bijlage 1 van de rapportage.
U voert in uw onderbouwing van de depreciatie dat de gemeente in het verleden ook 40% depreciatie hanteerde. Dit klopt deels: de gemeente rekende destijds voor oudbouw 40% depreciatie t.o.v. de nieuwbouwmarktwaarde. Een van de redenen hiervoor was, dat er bij bestaande bouw geen sprake meer was van nieuwbouwkwaliteit, maar van verouderde bouw (met daardoor beperkingen in het efficiënte gebruik). U gebruikt echter de depreciatie die de gemeente in het verleden gebruikte om (mede) van nieuwbouw- naar oudbouwkwaliteit te komen, als onderbouwing voor heel iets anders, nl. om van oudbouw-marktwaarde te depreciëren naar eveneens oudbouwmarktwaarde. Dus de redenering als zou de gemeente in vergelijkbare situaties ook 40% hebben gedeprecieerd, klopt niet.
Onder het tweede aandachtspunt verwijst u naar de afslag die wordt toegepast door de belastingdienst van verhuurde woningen. Deze afslag is echter afhankelijk van de huurwaarde en geen vaste korting. Kunt u motiveren waarom u gekozen heeft voor 40% en geen ander percentage.
Onder derde aandachtspunt verwijst u naar de gedragslijn die door de gemeente wordt gehanteerd om 40% depreciatie toe te passen. De gemeente gebruikt echter bij de canonherziening einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. U geeft ook aan dat bij nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis staat een korting van 40% toegepast wordt. De gemeente geeft in deze situatie een korting van 15%. Kunt u aangeven waarom naar de gedragslijn van de gemeente om 40% wordt verwezen?
Onder het vierde aandachtspunt geeft u aan dat de gemeente een depreciatie toepast van 40% bij geringe grondwaardestijging bij bestemmingswijzigingen. De gemeente hanteerde inderdaad 40%. Dit is in 2012 gewijzigd in een depreciatie van 25%. Kunt u aangeven waarom u hierna verwijst?
Onder het vijfde aandachtspunt verwijst u naar de gedragslijn die door de gemeente werd gehanteerd om 40% depreciatie toe te passen. De gemeente gebruikt echter bij de canonherziening
einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. Bovendien werd de 40% en nu de 25% gehanteerd om onder andere te corrigeren voor de fictieve sloopkosten. U heeft in uw berekening al rekening gehouden met de sloopkosten en corrigeert met het gebruik van een depreciatie van 40% dus dubbel. Onder het zesde aandachtspunt verwijst u naar de uitspraak in de zaak "Honnebier" uit 2011 welke een uitspraak is over taxaties halverwege de jaren negentig. Sinds de jaren negentig is de situatie van de woningmarkt zodanig veranderd dat de gemeente van mening is dat deze redenatie om 40% te hanteren nu niet meer gevolgd kan worden. Onder het zevende aandachtspunt verwijst u naar het gebruik onder deskundigen om 40% toe te passen. U geeft hiermee de indruk dat het percentage wordt toegepast omdat het altijd wordt toegepast. Dit is geen onderbouwing van het percentage. Het staat een kritische houding tegenover bepaalde gebruiken ons inziens in de weg.

Terecht wordt door u gesteld, dat het om een aantal 'aansluitingen' gaat. De genoemde acht punten leiden afzonderlijk per punt niet tot elk een depreciatie van 40%. De punten wijzen allemaal op beperkingen van de erfpacht. De punten zijn valide of minder valide, maar bij elkaar achten deskundigen de gehanteerde depreciatie passend. Wij zien niet in dat veranderingen in de woningmarkt sinds de uitspraak in de zaak Honnebier er nu de oorzaak van zouden moeten zijn om anders te oordelen dan het Hof, dat zich het standpunt van de deskundigen eigen heeft gemaakt.

Over het achtste aandachtspunt heeft de gemeente de volgende opmerkingen:
Allereerst merkt de gemeente op dat zij niet inziet hoe gevolgen van een uitspraak die nu nog niet 'uitgekristalliseerd' zijn, van invloed kunnen zijn op een bindend advies dat nu wordt vastgesteld. Het definitieve deskundigenadvies bindt partijen en wordt niet aangepast als de gevolgen van een uitspraak op een later moment wel zouden zijn 'uitgekristalliseerd'. Ten tweede kan de gemeente de redenering niet volgen dat een uitspraak van het EHRM uit 2012 (niet duidelijk is, welke uitspraak hiermee wordt bedoeld) tot de conclusie zou strekken dat een depreciatie van 40% op de grondprijs wordt toegepast. Graag ontvangt de gemeente een nadere toelichting. Indien nadere toelichting niet mogelijk blijkt, verzoekt de gemeente de deskundigen om deze passage uit de rapporten te verwijderen.
Het achtste aandachtpunt gaat over de veel besproken zaak Lindheim e.a./ Noorwegen uit 2012. Het gaat daarbij om een evenwichtige verdeling van de marktwaardestijging van 'de grond' aan de erfpachter en de erfpachter (fair share). Ook het Hof Den Haag (23 10 -2012) heeft dit beginsel van een evenwichtige verdeling, zij het in een zaak over opstalrechten, bevestigd. Als in Nederland de zaak uitgekristalliseerd is, kan dit invloed hebben op de waarde van de erfpachtzaak. Materieel hebben deskundigen de gehanteerde depreciatie vanwege dit marktgegeven nu niet aangepast. Er wordt over deze zaak volop gesproken zodat deskundigen dit niet ongenoemd kunnen laten.

Bijlage 4
Grondwaarde berekening en Canonberekening
In bijlage 4 bij de gehanteerde parameters, baseert u het canonpercentage op het reëel rendement van 2,73% (voor 2010), 2,74% (voor 2011) en 2,70% (voor 2012). Hierbij is het reëel rendement berekend door met de gemiddelde rendement de gemiddelde inflatie te verrekenen. De canon wordt echter niet volledig gecorrigeerd met de inflatie. De indexcanon onder de AB2000 wordt met inflatie -/- 1% per jaar geïndexeerd. Als hiermee rekening wordt gehouden dan zou het canonpercentage voor de indexcanon uitkomen op respectievelijk 3,73%, 3,74% en 3,70%.
Het is aan de deskundigen om een reëel canonpercentage vast te stellen. De deskundigen zijn niet bevoegd om het voordeel van 1% (tijdelijke want tot einde tijdvak) korting op het canonpercentage ongedaan te maken, zodat het gebaar van de gemeente om erfpacht maatschappelijk aanvaardbaar te houden direct weer ongedaan gemaakt wordt.

Bijlage 6
In bijlage 6 worden voor de verschillende referentieperioden referentie transacties genoemd. Hierbij wordt alleen de bestemming wonen genoemd. Zou u voor de erfpachtrechten die een andere bestemming (o.a. winkel) betreffen referenties toe willen voegen waarop u in bijlage 2 van deze rechten de huurwaarde en het bruto aanvangsrendement op gebaseerd heeft?
Deskundigen hebben de huurwaarde bepaald aan de hand van gevonden markttransacties in de directe nabijheid van het getaxeerde object. Dergelijke gegevens zijn niet openbaar (uit het Kadaster) raadpleegbaar en dienen derhalve anoniem te blijven. Het gehanteerde aanvangsrendement volgt eveneens uit de markt en met name uit de marktrapportages van DTZ Zadelhof (factsheet kantoren en bedrijfsruimten), CB Richard Ellis MarketView (office, retail and logistics market) en Cushmann & Wakefield (office, retail and industrial marketbeat).

Op- en aanmerkingen per bouwblok

Bouwblok BB29
· Het adres van de erfpachter van [redacted] (E2179/66) is volgens onze gegevens: [redacted],
· De postcode van de erfpachter van [redacted] (E2179/91) is volgens onze gegevens [redacted]
Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BB14
· Egidiusstraat 67 H: op pagina 2 wordt verwezen naar de kennisgeving nieuwe canon en grondwaarde. De aanbieding is echter niet op 22 maart 2011 verstuurd maar op 21 maart 2011.

· Egidiusstraat 75 H: op pagina 2 wordt verwezen naar de kennisgeving nieuwe canon en grondwaarde. De aanbieding is echter niet op 26 maart 2011 verstuurd maar op 21 maart 2011.
· Egidiusstraat 73-1: op pagina 2 wordt verwezen naar de kennisgeving nieuwe canon en grondwaarde. De aanbieding is echter niet op 23 maart 2011 verstuurd maar op 21 maart 2011.
· Egidiusstraat 73-2: op pagina 2 wordt verwezen naar de kennisgeving nieuwe canon en grondwaarde. De aanbieding is echter niet op 24 maart 2011 verstuurd maar op 21 maart 2011. Daarnaast is het adres van volgens onze gegevens: en van
· Egidiusstraat 73-3: op pagina 2 wordt verwezen naar de kennisgeving nieuwe canon en grondwaarde. De aanbieding is echter niet op 25 maart 2011 verstuurd maar op 21 maart 2011.
Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BB05
· Griseldestraat 41-3: datum kennisgeving nieuwe AB: 28 februari 2011.
Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BA27
· Bij diverse rapporten ontbreekt een spatie in het adres op het voorblad.
· Trouringhstraat 14-1 (E2239/150) huidige erfpachter is
· Trouringhstraat 32-1 (E2239/162) huidige erfpachter is
Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BA28
· Bij diverse rapporten ontbreekt een spatie in het adres op het voorblad.
· Baetostraat 18-1: op pagina 2 wordt verwezen naar de kennisgeving nieuwe canon en grondwaarde. De aanbieding is echter niet op 29 april 2011 verstuurd maar op 2 mei 2011.
· Baetostraat 2-3: op pagina 2 wordt verwezen naar de kennisgeving nieuwe canon en grondwaarde. De aanbieding is echter niet op 29 april 2011 verstuurd maar op 2 mei 2011.
Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BA33
· Bij diverse rapporten ontbreekt een spatie in het adres op het voorblad.
· Volgens onze gegevens is het adres van E2235/6):

Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BB32
· In de rapporten voor de Blancefloorstraat 5 II en de Blancefloorstraat 6 II is geheel onduidelijk voor welk recht de rapporten bedoeld zijn. In het rapport waar op de voorpagina Blancefloorstraat 5 II staat, wordt de erfpachter van 6 II genoemd (overigens met een onjuist adres oont op in plaats van vervolgens wordt het kadastrale nummer van 6 II genoemd en ook het E dossier nummer van OGA van huisnummer 6 II wordt genoemd.Voor het rapport waarop op de voorkant Blancefloorstraat 6 II staat is het tegenovergestelde aan de hand. Graag hier duidelijkheid in scheppen.
Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BB08
· Lanseloetstraat 35-hs: de huidige erfpachters van dit recht zijn
· Griseldestraat 28-II: de huidige erfpachters van dit recht zijn
· Griseldestraat 30-II: het adres van de erfpachter dat bij de gemeente bekend is:
· Griseldestraat 34-II: de volgende adressen van de erfpachters zijn bij de gemeente bekend:

Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BB17
· Theophilusstraat 10-hs: sinds de wijziging splitsing van 20 september 2012 is de kadastrale aanduiding van dit recht Gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 10857-A73.

Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BB10

· Lanseloetstraat 42-2 (E2226/65): taxatierapport en bijlage ontbreken · Lanseloetstraat 26 (berging) (E11485/16): pagina 3, dossiernummer ontbreekt, hoort E11485/16 te zijn.

· Lanseloetstraat 42-I (E2226/64): onjuist adres, moet zijn: [redacted]

· Sanderijnstraat 29-I (E222628): onjuiste naam en adres, alleen [redacted] is erfpachter, adres moet zijn: [redacted]

Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BB12

· Tijl Uilenspiegelstraat 7-III (2230/38): onjuist correspondentieadres, moet zijn: [redacted]

Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BA31

· Lucellestraat 38 HS (E2244/19): ontbreekt naam

· Lucellestraat 42-III (E2244/18): ontbreekt naam

· Lucellestraat 30-II (E2244/49): onjuist adres, moet zijn [redacted]

Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Graag ontvangen wij de definitieve rapporten als 1 (compleet) bestand per erfpachtrecht uiterlijk **15 september** aanstaande.

· Theophilusstraat 11-hs: sinds de wijziging splitsing van 20 september 2012 is de kadastrale aanduiding van dit recht Gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 10857-A74.
· Theophilusstraat 13-hs: de huidige erfpachter van dit recht i
Sinds de wijziging splitsing van 20 september 2012 is de kadastrale aanduiding van dit recht Gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 10857-A76.
· Theophilusstraat 14-hs: sinds de wijziging splitsing van 20 september 2012 is de kadastrale aanduiding van dit recht Gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 10857-A77.
· Theophilusstraat 15-II: de naam van de erfpachter is , in plaats van .
· Theophilusstraat 12-13 (A48): de huidige erfpachter van dit recht is .
· Theophilusstraat 14-15 '(A50)': sinds de wijziging splitsing van 20 september 2012 is de kadastrale aanduiding van dit recht Gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 10857-A69. Het adres van het erfpachtrecht betreft dus eigenlijk Theophilusstraat 14-15 (A69). Het dossiernummer van OGA is E2217/58 en de naam van de erfpachter is , in plaats va
· Theophilusstraat 14-15 '(A52)': sinds de wijziging splitsing van 20 september 2012 is de kadastrale aanduiding van dit recht Gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 10857 A-70. Het adres van het erfpachtrecht betreft dus eigenlijk Theophilusstraat 14-15 (A70).
· Theophilusstraat 14-15 '(A56)': sinds de wijziging splitsing van 20 september 2012 is de kadastrale aanduiding van dit recht Gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 10857 A-71. Het adres van het erfpachtrecht betreft dus eigenlijk Theophilusstraat 14-15 (A71).
· Theophilusstraat 14-15 '(A57)': sinds de wijziging splitsing van 20 september 2012 is de kadastrale aanduiding van dit recht Gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 10857 A-72. Het adres van het erfpachtrecht betreft dus eigenlijk Theophilusstraat 14-15 (A72).
· Theophilusstraat 16-17: de huidige erfpachters van dit adres zijn
en .
· Theophilusstraat 14-15 (A58): dit rapport heeft de gemeente ten onrechte ontvangen. Sinds de wijziging splitsing van 20 september 2012 is dit recht vervallen.
Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BB21
In alle rapporten betreffende dit bouwblok wordt op pagina 3 de periode van het volgende tijdvak genoemd, deze wordt foutief weergegeven en dient te zijn: 1 april 2015 – 31 maart 2065.
· Merlijnstraat 11-II: het adres van de erfpachter dat bij de gemeente bekend is:
· Merlijnstraat 12-hs: de huidige erfpachter van dit adres is
· Merlijnstraat 12-III: de huidige erfpachter van dit adres is .
· Merlijnstraat 13-hs: het adres van de erfpachter dat bij de gemeente bekend is:
· Merlijnstraat 16-hs: het adres va dat bij de gemeente bekend is:
· Merlijnstraat 16-II: de naam van de erfpachter i plaats van
· Merlijnstraat 16-III: het adres van de erfpachter dat bij de gemeente bekend is:
· Merlijnstraat 18-II: de kadastrale aanduiding van dit adres is gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 10843-A35.
Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BB06
· Griseldestraat 9-III (E2219/85): pagina 3, de kadastrale percelen ontbreken, nummers 3218 A-4, A-11 en A-15
· Griseldestraat 9-I (E2219/83): pagina 3, de kadastrale percelen ontbreken, nummers A-2 en A-13
· Griseldestraat 9-II (E2219/84): pagina 3, de kadastrale percelen ontbreken, nummers A-3 en A-14
Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BB 09
· Lanseloetstraat 5-II (E2227/112): naam verkeer moet zijn
Deze wijzigingen zijn verwerkt.

Bouwblok BB11
· Lanseloetstraat 18-II (E2227/40): erfpachtrecht is d.d. 27 mei 2013 overgedragen aan Het recht is tevens afgekocht voor de verlengde tijdvak, akte gepasseerd op 27 mei 2013. Dit recht is derhalve uit de canonherziening einde tijdvak procedure gehaald.