Aan: [redacted],
Guido Gezellestraat 5
1077 WR Amsterdam ????

Datum, 7 december 2010

Onderwerp: -taxatie bouwblok KM-02
-Guido Gezellestraat 5

Geachte [redacted],

Dank voor uw mail d.d. 11 november 2010.

Hierna zal de commissie, handelende in hoedanigheid als erfpachtcommissie KM-02 (hierna te noemen: "commissie"), welke gevormd wordt door [redacted] uw mail beantwoorden in het juridisch kader van "hoor en wederhoor".

Een groot deel van deze beantwoording zal plaatsvinden middels de mededelingen die de commissie heeft ontvangen van de deskundige [redacted]. [redacted] is namelijk aangesteld als deskundige voor u en de andere erfpachters binnen dit bouwblok KM-02. In nauw overleg heeft [redacted] met u en de erfpachters de wijze waarop het taxatierapport tot stand is gekomen besproken.

De commissie houdt bij de beantwoording de volgorde in uw mail aan en volledigheidshalve heeft de commissie uw opmerkingen eigenhandig genummerd.

1. Berekening bijlage 5 v.w.b. de berekening van de aanvangscanon

De commissie zal u de berekening aangeven en die vindt u tussen de regels in en vormen een handleiding om te komen tot de uiteindelijke berekening.

Berekening rentevoet
Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode 5,74%
Gemiddelde inflatie Nederland referentieperiode 2,05%
Stel grondwaarde 2010 per eenheid € 100,00
Eindwaarde na 50 jaar € 275,84
Dit is dan het bedrag dat nodig is om over 50 jaar weer de erfpachtgrondwaarde te kunnen afkopen in 2060.
Contante waarde van de eindwaarde in 2060 € 16,93
Dit is dan de contante waarde dat nu (2010) nodig is om over 50 jaar een bedrag te kunnen betalen ad € 275,84 uitgaande van een rente van 5,74 %

Eindwaarde na 100 jaar € 760,85
Dit is dan het bedrag dat nodig is om over 100 jaar weer de erfpachtgrondwaarde te kunnen afkopen.

Contante waarde van de eindwaarde in 2110 € 2,87
Dit is dan de contante waarde dat nu (2010) nodig is om over 100 jaar een bedrag te kunnen betalen ad € 760,85 uitgaande van een rente van 5,74 %

Totaal contante waarde na 50 en 100 jaar € 19,80
Dit is dan de totale contante waarde (50 en 100 jaar): € 16,93 + € 2,87 = € 19,80.

Met andere woorden: indien ik nu (2010) een totaalbedrag reserveer van € 19,80 kan de erfpachtgrondwaarde in de toekomst (2060 en 2110) weer worden betaald.

Op die wijze kan een erfpachtkorting worden berekend in vergelijking met volle eigendom. De totale korting per eenheid van € 100,= is dan € 19,80 of 19,8 %.

Berekende nominale rentevoet incl. inflatie **4,60%**
Dit is het resultaat van het eerdere rendement op "volle eigendom" (5,74%) verminderd met 19,8 % en geeft een afgerond rendement (ter berekening van een canon) van 4,60 %.

Berekening canonvergoeding AB 2000
Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode 5,74%
Berekende nominale rentevoet incl. inflatie 4,60%
Gemiddelde inflatie Nederland referentieperiode 2,05%

Het rendement dat werd berekend 4,60 % betrof een rendement m.b.t. een 10 jarige staatslening. In dat rendement zit nog een inflatievergoeding opgenomen van 2,05%. Dat gedeelte (inflatie) moet er nog uitgehaald worden, rekening houdende met de Algemene Bepalingen 2000. In die Algemene Bepalingen 2000 is opgenomen dat de te berekenen inflatie voor de canonberekening elk jaar wordt verhoogd met de opgetreden inflatie -/- 1%. Derhalve resteert (slechts) een te berekenen inflatie van 1,05% (2,05% -/- 1 %). Indien we dat inflatiecijfer uit het rendement halen van 4,60%, wordt het rendement gevonden t.b.v. een 10 jarige canon.

Teneinde het gevonden rendement 4,60% inclusief de inflatie te kunnen "schonen" met de te berekenen inflatie 1,05 % (2,05% - 1%) delen we de zogenaamde perunages van de beide percentages. Dit is dan 1,0460 (perunage van 4,60 %) gedeeld door 1,0105 (perunage van 1,05%). Dit geeft afgerond een perunage van 1.0352 of 3,52%. Dit is dan het te berekenen rendement t.b.v. de 10 jarige vaste canonberekening.

Vanuit de berekening van de 10 jarige canon (3,52%) zijn op basis van de afgelopen periode 2004 t/m begin 2010 gegevens bekend afkomstig van de School of Real Estate te Amsterdam (SRE-kwartaalcijfers) die deskundigen hebben gebruikt voor het berekenen van een opslag t.b.v. het berekenen van de canonvergoedingen t.b.v. de jaarlijkse canon en de canon 25 jaar vast.

Het gemiddelde in die periode kwam neer op:

Jaarlijks geïndexeerde canon:	91,47
10 jaar vaste canon	100,00
25 jaar vaste canon	106,20

Op basis van deze onderlinge verhoudingen zijn door ons de opslagen berekend.

Vervolgens geven voornoemde verhoudingen de volgende rendementen:

Jaarlijks geïndexeerde canon:	3,22 %
10 jaar vaste canon	3,52 %
25 jaar vaste canon	3,74 %

2. Rendement / referentietermijn / inflatie /

U meldt verschillende onderwerpen m.b.t. de aannamen die door onze commissie werden toegepast. De commissie zal uw opmerkingen verdelen in de volgende categorieën:
-kapitaalmarktrente gebaseerd op historisch gemiddelde
-lange termijn: hoge inflatie, hoge reële kapitaalmarktrente, hoge gemiddelde waardestijging.

Hierna zal de commissie ingaan op uw argumenten waarbij, zoals u zelf ook al aangeeft, deze argumenten een sterk samenhangend karakter hebben.

-Gemiddelde kapitaalmarktrente op historisch gemiddelde
Door een gemiddelde kapitaalmarktrente te hanteren over een langere periode van 25 jaar worden (enorme) schommelingen in rentestanden voorkomen. Dit is voor de erfpachter een belangrijk vertrouwensbeginsel omdat daarmee wordt voorkomen dat een hoge rentestand op enig moment een significante stijging van een nieuwe canonberekening zou inhouden. De hogere en lagere rendementen per jaar worden op die manier gedempt met als gevolg dat in tijden van actuele hogere rentestanden de rente gedempt wordt terwijl in tijden van lagere rentestanden de rente verhoogd wordt.

-Periode van 25 jaar
De commissie tracht de zogenaamde "waan van de dag" uit een waardering te halen, met als doel een gemiddeld beeld te vormen van een bepaalde gekozen referentieperiode. In dat geval zal ook rekening gehouden moeten worden dat de andere aannamen (gemiddelde rentestand, gemiddelde waardestijging, gemiddelde inflatie) ook in diezelfde periode dienen te worden beoordeeld. Het is een aanname en daarbij probeert de commissie ook te verwijzen naar verificatoire bescheiden.

-Nominale rente en inflatie
De commissie heeft voor de komende 50 jaar canonberekeningen opgesteld met als basis de gemiddelde rente staatslening afgelopen 25 jaar. Vervolgens is die gevonden rente gecorrigeerd met de gemiddelde inflatie in die periode. Door te corrigeren met de werkelijke gemiddelde inflatie in die periode wordt de zogenaamde reële rente berekend. Doordat de erfverpachter in de Algemene Bepalingen rekening houdt met een indexering van de inflatie -/- 1% impliceert dit dat de reële rente, t.b.v. de berekening van de canonvergoeding, hoger uitvalt. Indien de gemeente de nominale inflatie zou hebben toegepast (zonder korting van 1%) als indexering, dan zou de commissie rekening hebben gehouden met een inflatiekorting van 2,05 % op de rente i.p.v. 1,05 %.

Dit impliceert dat de canonberekeningen, zoals die nu zijn toegepast, ca. 1 % hoger zijn uitgevallen i.v.m. de (lagere) indexatie m.b.t. de inflatienormering conform de Algemene Bepalingen 2000 (werkelijke inflatie -/- 1%).

-Sterke schommelingen in rente in de toekomst mogelijk
De rente op staatleningen is de afgelopen maand (november) enorm gestegen en nu (begin december) ligt die rente al weer boven de 3%, hetgeen al weer sterk afwijkt van de door u aangegeven rentestand van 2,58% (11 november). Indien we deze sterk wisselende rendementen telkens zouden toepassen voor een canonberekening, ontstaan aanzienlijke verschillen in die canonberekeningen in nabijgelegen bouwblokken. In het hiervoor geschetste scenario (rente 2,58% en een paar weken later boven de 3%) ontstaat een canonverschil van ca. 1/5 deel. Dit vindt de commissie een ongewenste situatie die maatschappelijk niet als juist zal worden uitgelegd. Vandaar dat de commissie gekozen heeft voor het gemiddelde van de afgelopen 25 jaar met verrekening van de daadwerkelijke inflatie t.b.v. de berekening van een reële rente. Deze aanname is gemaakt door de commissie omdat een verificatoire onderbouwing van de toekomstige verwachting van rentestand(en) niet mogelijk is gebleken.

-Meer frequentere herziening van de canon
Dit is voor de commissie geen juist uitgangspunt omdat de canon op grond van de grondwaardeberekening wordt vastgesteld voor een langdurige periode. Indien kortere perioden gehanteerd worden zal dit ook een negatief effect hebben op de maatschappelijke acceptatie van bijvoorbeeld een hypotheekfinanciering. De commissie hanteert een bestendige gedragslijn.

Conclusies:

- Wij zien geen reden om de opgestelde rapporten aan te passen
- Uw mailbericht d.d. 11 november 2010 zal worden toegevoegd aan het taxatierapport alsmede deze beantwoording van uw mail

Vertrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd,

Namens erfpachtcommissie KM-02

[redacted]