TAXATIERAPPORTCANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

Diepenbrockstraat [redacted] te Amsterdam

Bouwblok KM 18

TAXATEURS/DESKUNDIGEN

[redacted]

[redacted]

[redacted]

TAXATIEDATUM

13 oktober 2011

DATUM DEFINITIEVE RAPPORTAGE

24 februari 2012

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter Gemeente Amsterdam (OGA)

Weesperplein 8

Postbus 1104

1000 BC Amsterdam

en

Erfpachter [redacted]

Diepenbrockstraat[redacted]

1077 VX AMSTERDAM

[redacted]

OPDRACHTNEMERS

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

Deskundige 1 [redacted] *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd in 1998 en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen/mkb; benoemd door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van het betreffende stadsdeel.*

Deskundige 2 [redacted] *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd op 4 april 2000 door de rechtbank te Amsterdam en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb en bedrijfsmatig vastgoed; benoemd en aangewezen door de erfpachters van het onderhavige bouwblok.*

Deskundige 3 [redacted] *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd in 1999 door de Rechtbank te Amsterdam en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb, bedrijfsmatig vastgoed en woz; als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.*

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

OPDRACHTGEVERS

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

Erfpachter [redacted]
Diepenbrockstraat [redacted]
1077 VX AMSTERDAM

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

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

Artikel 6 lid 5 van de Algemene Bepalingen 1937 stelt dat de jaarlijkse canon, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van het eerste tijdvak van 75 jaar. In het onderhavige geval de periode februari 2010 tot februari 2011.

[redacted]

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

BOUWBLOK EN PERCEEL-/OBJECTOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

Bouwblok/Perceel	*Het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op dat perceel bevindende opstallen van het bouwblok omsloten door de Diepenbrockstraat en het water van het Zuider Amstelkanaal, plaatselijk bekend als Diepenbrockstraat [redacted] te Amsterdam.* *Kadastraal bekend Gemeente Amsterdam sectie AB, nummers [redacted] en [redacted], tezamen groot 10.31 are.*
E nummer OGA	*2177/1*

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

ZAKELIJKE RECHTEN

Datum uitgifte	*1 maart 1938*
Expiratiedatum	*28 februari 2013*
Canon heden	*€ 2.591,08*
Volgend tijdvak	*1 maart 2013 - 28 februari 2063*
Bestemming	*Woning voor één gezin*
Gebruik	*Woonhuis met aan- en toebehoren*
Huidige AB	*De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937.* *Deze algemene bepalingen zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 3 maart 1937, No. 51, en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 28 mei 1937 in deel [redacted] nummer [redacted]*
Nieuwe AB	*De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.* *Deze algemene bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer [redacted] en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel [redacted] nummer [redacted]*

Voor zover waarneembaar voor de deskundigen en/of na beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de opdrachtgevers, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. 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 door deskundige 3, middels een schrijven van 22 september 2011 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij eveneens verschillende mogelijkheden tot bezichtiging en opname zijn aangekondigd. Daarnaast is de mogelijkheid tot het maken van gerichte afspraken geboden.

Het object in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, is op 13 oktober en 5 december 2011 opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving, de binnen- en buitenzijde.

Erfpachter of diens vertegenwoordiger was tijdens de opname *wel* aanwezig. De erfverpachter was *niet* aanwezig.

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

OBJECTVERGELIJKING

Deze waardebepaling is mede gebaseerd op objectvergelijking. Ter vergelijking is onderstaande transactie als referentie gebruikt. Dit betreft een representatieve transactie van een woonhuis met aan- en toebehoren op een erfpachtperceel in de directe nabijheid van het getaxeerde. Vergelijkingen met transacties van woonhuizen op eigen grond zijn niet voor handen. Een uitvoeriger beschrijving van deze referenties is opgenomen in bijlage 4.

Perceel	*Diepenbrockstraat [redacted] op 28 december 2010 verkocht voor € 3.250.000.--k.k.;*

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op *€ 419.750,--*. Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in bijlage 5.

BEREKENING CANON

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

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	*€ 13.768,--*
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	*€ 14.985,--*
3.	***Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	*€ 15.951,--*
4.	***Afkoopsom tweede tijdvak (gelijk aan de grondwaarde)***	*€ 419.750,--*

[redacted]

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 13 februari 2012 aan opdrachtgevers verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 24 februari 2012 bij het secretariaat te melden. Deze correspondentie is opgenomen in bijlage 8.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

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

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

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

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

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

UITSLUITING

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

ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 24 februari 2012.

[redacted]

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

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

[redacted]

Inleiding

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

Algemeen

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

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

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

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

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

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

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

Historie

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

Definitie

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

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

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

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

Erfpacht en zakelijke genotsrechten

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

BIJLAGE 4 TOELICHTING OP DE OPGESTELDE WAARDERING EN BEREKENING

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

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

1.1 Genormeerde marktwaarde eigen grond

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

1.1.1 Eigen grond

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

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

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

Deze publicatie is te vinden in de masterproof/studie (jaargang 2002-2004) van ir. [redacted] genaamd: "De waarde van het erfpachtrecht in het Amsterdamse stelsel" alwaar het volgende wordt geanalyseerd:

De genormeerde waarde van de referentietransactie Diepenbrockstraat 5 werd door deskundigen vastgesteld op € 6.150,= per m^2. Vervolgens stellen deskundigen vast dat, naarmate de kavel bebouwd is met een grotere opstal, de gemiddelde waarde per m^2 woonoppervlak afneemt. De toegepaste depreciatie m.b.t. de genormeerde waarde per m^2 woonoppervlak, ter zake van het verschil in woonoppervlak tussen het getaxeerde object (700 m^2) en de referentietransactie (487 m^2), wordt door deskundigen vastgesteld op € 850,= per m^2 woonoppervlakte. De genormeerde marktwaarde van het getaxeerde object (woonoppervlak 700 m^2) wordt door deskundigen vastgesteld op **€ 5.300,=** per m^2 woonoppervlakte, waarbij de volgende basisgegevens van het getaxeerde object verwerkt zijn:

Object	**Diepenbrockstraat[redacted]**
Type	Vrijstaande villa
Woonoppervlakte	700 m2 (NEN 2580)
Kaveloppervlakte	1031 m2 (totaal 3 kavels gezamenlijk)
Genormeerde marktwaarde	€ 3.710.000,= (afgerond)
Opmerkingen	Normaal onderhouden (genormeerd)

1.2 Genormeerde opstalwaarde

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

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

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

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

Gezien de aangetroffen bouwkundige kwaliteit van de opstallen zijn deskundigen uitgegaan van een depreciatie van 15% van de berekende herbouwprijs als zijnde een aanname voor de bepaling van 'aftrek oud voor nieuw' ter bepaling van de genormeerde opstalwaarde.

Hierna een overzicht van de getaxeerde herbouwwaarde waarbij verwezen wordt naar de uitgave van 'Read Business Herbouwkosten woningen 2010' pagina 23 'historische woongebouwen'. De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m^2 NVO (vergelijkbaar met woonoppervlak NEN 2580) komt neer op € 3.400,-- per m^2 (inclusief btw). Dit bedrag is als leidraad gehanteerd voor het bepalen

1.5.7 Maatschappelijke acceptatie van de immateriële waardevermindering van een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;
1.5.8 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast
1.5.9 Het gelijkheidsbeginsel
1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: op welke wijze de depreciatie toepassen ?

1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd

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

1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en bestaande bebouwing niet vrij opleverbaar

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

1.5.3 t/m 1.5.9 Samenvatting toerekening depreciatie 40%

De overige aspecten hebben een negatief effect op de waarde van het geheel en dus ook op de grondwaarde en opstalwaarde. Voor alsnog is het onmogelijk gebleken om het zogenaamde toerekeningsvraagstuk op te lossen waarbij gedoeld wordt op de wijze waarop een aandeel kan worden berekend voor ieder afzonderlijk voornoemd aspect van de depreciatie.
Deskundigen stellen vast dat geen marktgegevens bekend zijn waarbij voornoemde "beklijfde eigendommen" gesplitst en los van de bestaande opstallen verkocht worden. Vervolgens zullen de deskundigen gebruik moeten maken van een theoretische aanname waarmee uiteindelijk de waarde van de grond (grondquote) ten behoeve van een berekening canonvergoeding wordt aangepast.

1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: aanname depreciatie 40%

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

- Vergelijking van onroerende zaken die verhuurd, bebouwd en derhalve in gebruik zijn. Het is deskundigen bekend dat de verkoopwaarde van een onroerende zaak, welke in gebruik is gegeven (en de grond en opstal dus ook in gebruik zijn) aan een derde, zich beweegt rond 60% van de leegwaarde. Dit wordt ook wel de 'verhuurde waarde' genoemd.
- Vergelijking met waarderingen in het kader van de fiscale wetgeving. Onder andere voor de Inkomstenbelasting Box III-heffing wordt bij onroerende zaken die als woning in gebruik en verhuurd zijn aan derden, een afslag toegepast van 40% van de leegwaarde vrij van huur en gebruik.
- De gedragslijn die veelvuldig door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) wordt toegepast en ook geaccepteerd werd bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen. Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een

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

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

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

Teneinde daarvoor een bestendige gedragslijn te kunnen hanteren, stellen deskundigen vast dat voor beide variabelen, namelijk het vaststellen van de grondwaarde c.q. grondquote enerzijds en het vaststellen van de canonvergoeding anderzijds, een berekening dient te worden gemaakt op basis van een langere achterliggende periode. Op die wijze worden de pieken en dalen, binnen een voor ieder overzichtelijke periode, geëlimineerd. Daarnaast geeft dit ook een rechtszekerheid voor zowel de erfpachter als erfverpachter dat geen sterke canonwisselingen mogelijk zijn in een korte periode.

Periode van 25 jaar ter berekening genormeerde marktwaarde
Door deskundigen is een referentieperiode gekozen van 25 jaar. Uit die periode zij voldoende cijfermatige gegevens bekend (verificatoire bescheiden) van marktwaardestijging in Amsterdam. In bijlage 6 treft u deze cijfers aan. De getaxeerde genormeerde marktwaarde wordt vervolgens gemiddeld in de referentieperiode van 25 jaar door een contante waardeberekening te maken met de volgende variabelen:
1. De genormeerde marktwaarde per peildatum taxatie
2. Berekende gemiddelde waardestijging (percentage) in de referentieperiode
3. Gemiddeld aantal jaren 12,5 (gemiddelde van 25 jaar)

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

1.8. Correctie rendement met inflatiecijfer
Het in bijlage 6 genoemde gemiddelde rendement op staatslening is een percentage dat twee componenten bevat, nominale rente en inflatie. De component inflatie is als percentage opgenomen in bijlage 6. Deskundigen gebruiken het nominale rendementspercentage voor de canonberekening.
Conform de vigerende en toekomstige algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 wordt de door deskundigen vastgestelde aanvangscanon jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer van het

BIJLAGE 5 **GRONDWAARDE- EN CANONBEREKENING**

	oppervlakte GBO m2	**700**	
OBJECT: **Diepenbrockstraat** [redacted]	**3 kavels totaal m2**	**1031**	m2
	genormeerde marktwaarde per m2 GBO	**€ 5.300,00**	m2
	genormeerde actuele opstalwaarde per m2 GBO	**€ 2.900,00**	

Algemene uitgangspunten (zie tevens bijlage 6)			
Datum aanzegging			**n.v.t.**
Referentieperiode 25 jaar			**1986 - 2010**
Gemiddeld effectief rendement op staatsobligaties			**5,56%**
Gemiddelde inflatie in NL in referentieperiode			**2,00%**
Gemiddelde waardestijging van bestaande woningen Amsterdam			**7,26%**
Inflatiecorrectie AB 2000			**-1%**
Depreciatie 40%, waarde derhalve			**60%**
Correctiepercentages ASRE:			
- ter bepalingen van de aanvangscanon			**-8,09%**
- ter bepaling van de 25 jaar vaste canon			**6,35%**
Berekening verschil tussen volle eigendom en erfpacht			
Stel waarde eigen grond per heden	€	100,00	
Eindwaarde eigen grond na 50 jaar	€	269,16	
Contante waarde van eindwaarde na 50 jaar	€	17,99	
Eindwaarde eigen grond na 100 jaar	€	724,46	
Contante waarde van eindwaarde na 100 jaar	€	3,24	
Eindwaarde eigen grond na 150 jaar	€	1.949,96	
Contante waarde van eindwaarde na 150 jaar	€	0,58	
Totaal contante waarden	€	21,81	
Correctiepercentage erfpacht t.o.v. eigen grond			**-21,81%**
Berekening canonvergoeding AB 2000 met correctiepercentage			
Rendement staatsobligaties minus inflatie NL + correctie AB 2000			4,56%
Canonpercentage 10 jaar vaste canon			**3,57%**
Canonpercentage 25 jaar vaste canon			**3,80%**
Canonpercentage aanvangscanon			**3,28%**
Taxatie van het object per peildatum			
Genormeerde marktwaarde			**€ 3.710.000**
Genormeerde opstalwaarde		-/-	€ 2.030.000
Residuele grondwaarde			€ 1.680.000
Grondquote			**45%**
Berekening gemiddelde marktwaarde en grondwaarde			
Gemiddelde marktwaarde in referentieperiode			€ 1.544.904
Idem, gedeprecieerd met 40%			€ 926.942
Grondwaarde			**€ 419.750**
Berekening jaarlijkse canon (grondwaarde x canonpercentage)			
Aanvangscanon			**€ 13.768**
Tien jaar vaste canon			**€ 14.985**
Vijfentwintig jaar vaste canon			**€ 15.951**

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

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

Reeks 1	Reeks 2	Reeks 3	Reeks 4	Reeks 5	Reeks 6	Reeks 7
	1985	45.101				
1.	1986	46.311	1.210	2,68%	0,20%	6,31%
2.	1987	53.445	7.134	15,40%	-0,50%	6,40%
3.	1988	59.263	5.818	10,89%	0,70%	6,40%
4.	1989	63.000	3.737	6,31%	1,10%	7,21%
5.	1990	62.181	-819	-1,30%	2,50%	8,94%
6.	1991	66.706	4.525	7,28%	3,90%	8,76%
7.	1992	76.644	9.938	14,90%	3,70%	8,09%
8.	1993	81.680	5.036	6,57%	2,10%	6,36%
9.	1994	85.714	4.034	4,94%	2,70%	6,86%
10.	1995	94.600	8.886	10,37%	2,00%	6,90%
11.	1996	106.638	12.038	12,73%	2,10%	6,15%
12.	1997	121.462	14.824	13,90%	2,20%	5,58%
13.	1998	134.716	13.254	10,91%	2,00%	4,63%
14.	1999	172.411	37.695	27,98%	2,20%	4,63%
15.	2000	197.205	24.794	14,38%	2,60%	5,40%
16.	2001	218.269	21.064	10,68%	4,50%	4,96%
17.	2002	218.489	220	0,10%	3,40%	4,89%
18.	2003	210.000	-8.489	-3,89%	2,10%	4,12%
19.	2004	210.000	0	0,00%	1,20%	4,10%
20.	2005	212.740	2.740	1,30%	1,70%	3,37%
21.	2006	225.000	12.260	5,76%	1,10%	3,78%
22.	2007	246.491	21.491	9,55%	1,60%	4,29%
23.	2008	260.000	13.509	5,48%	2,50%	4,23%
24.	2009	236.910	-23.090	-8,88%	1,20%	3,69%
25.	2010	245.000	8.090	3,41%	1,30%	2,99%
Gemiddelde				***7,26%***	***2,00%***	***5,56%***

Geachte heer [redacted],
Bij deze doe ik u de opmerkingen toekomen op de conceptrapporten van bovengenoemde bouwblokken.

- De dossiernummers van alle erfpachtrechten zijn:

Diepenbrockstraat [redacted]	E 2177/ 1	KM18
Diepenbrockstraat [redacted]	E 2218/ 1	KM18

Diepenbrockstraat [redacted]	E 2243/ 1	KM19
Diepenbrockstraat [redacted]	E 2291/ 1	KM19
Diepenbrockstraat [redacted]	E 2300/ 1	KM19

- De bestemming van alle rechten is ééngezinswoning (of woning voor één gezin).
- De data van uitgifte van alle erfpachtrechten is volgens de akten van uitgifte 1 maart 1938.

Naast bovengenoemde opmerkingen stuur ik u, voor de volledigheid, de opdracht deskundige zoals die door de erfpachters is aangeleverd.
Houdt u er rekening mee dat de erfpachter van de Diepenbrockstraat [redacted] nooit op de brieven van de gemeente heeft gereageerd, maar dat de meerderheid hierbij bepalend is geweest voor de aanstelling van de heer Van Trappen als erfpachtdeskundige.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Erfpachtbeheerder

Team Particulieren
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
Emai[redacted]@oga.amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht

Roos, Arjen

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 februari 2012 17:03
Aan: [redacted]@euronet.nl'
Onderwerp: RE: Reactie hoor- en wederhoor

Geachte heer [redacted],

De antwoorden en/of opmerkingen van de commissie treft u in uw e-mailbericht aan.

Namens de commissie verblijft met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] MAKELAARDIJ OG
FRANS VAN MIERISSTRAAT 61 | 1071 RL AMSTERDAM
T [redacted] I [redacted]
WWW.PHROOS.NL

Van: [redacted]@euronet.nl]
Verzonden: woensdag 22 februari 2012 23:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: Reactie hoor- en wederhoor

Geachte heer [redacted],

In goede orde heb ik het rapport van de commissie ontvangen, met de daarin opgenomen aannamen en waarderingen, uiteindelijk resulterend in een nieuwe grondwaarde en daarvan afgeleide canon.

Graag zou ik nog de volgende vragen/opmerkingen willen stellen/maken:

1. pag. 1 en 2 naam: [redacted] i.p.v. [redacted]

Deze correctie is doorgevoerd

2. pag. 3 *Canon heden: € 1.423,05 en € 2.591,08.* Bedrag ad. 1.423,05 is ons onbekend

Deze correctie is doorgevoerd

3. pag. 4 *Daarnaast is de mogelijkheid tot het maken van gerichte afspraken geboden.* Niet duidelijk is wat hiermee wordt bedoeld.

Met 'gerichte afspraken' wordt bedoeld dat voor het maken van afspraken ter opname meerdere mogelijkheden geboden zijn. In uw geval is een dergelijke afspraak ook gemaakt.

1. Toekomstige ontwikkelingen

De referentieperiode dient mede in beschouwing te nemen de negatieve economische omstandigheden en vooruitzichten. Niet alleen historische gegevens, één transactie uit 2010, –achteruit kijkend- doch ook zeker huidige en toekomstige economische ontwikkelingen.
Het is een gegeven van algemene bekendheid dat de hypotheekrenteaftrek, en daarmee ook de aftrek van de canon, op korte termijn zal worden afgebouwd c.q. zal worden afgeschaft. Nu de nieuwe canon wordt vastgesteld voor een tijdvak van 50 jaar, ingaande per maart 2013, zal het leeuwendeel van het tijdvak geen aftrek meer genoten kunnen worden. De lasten worden netto in plaats van bruto. Direct na de oorlog maakte deze zelfde situatie huizen waardeloos en werden aanzienlijke sommen geboden indien een koper de verplichtingen uit erfpachtovereenkomsten wilden overnemen.
Daarnaast dient te worden meegewogen dat de huidige fiscale maatregelen en de te verwachte beperking/afschaffing van de hypotheekrenteaftrek op korte termijn tot drastische verlaging van de marktwaardes zal leiden.

Volgens artikel 6 lid 5 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 is de waardepeildatum voor taxatie de periode gelegen in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van de einddatum. In dit geval is de

periode februari 2011 tot en met februari 2012 van toepassing. Opname en waardering van de percelen heeft plaatsgevonden in het derde en vierde kwartaal 2011. Bij de berekeningen is derhalve uitgegaan van de gepubliceerde cijfers tot en met het jaar 2010 (zie bijlage 6). Daarnaast is bij de waardering rekeninggehouden met een zeer representatieve referentietransactie uit 2010.
Ook de ons bekende transacties na 2010 vertonen niet het door u geschetste beeld, ondanks de mogelijke toekomstige afschaffing van de fiscale aftrekbaarheid van jaarlijkse canonbetaling en hypotheekrente. Gezien de marktcijfers is de commissie van mening dat met alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen rekening is gehouden bij de waardebepaling.

2. Historische ontwikkelingen

Op welke wijze kan de commissie verklaren dat de verkooptransactie van Diepenbrockstraat [redacted] d.d. 1 november 2007 voor € 4.700.000,= binnen 3 jaar een waardedaling heeft ondergaan naar € 3.250.000,=. Het verschil komt neer op ruim -/- 30% waardedaling.

In het verlengde daarvan merk ik op dat mij bekend is dat de marktwaarde voor de Diepenbrockstraat [redacted] (door een andere erfpachtcommissie recent) is vastgesteld op € 2.600.000,= per 2010 terwijl dat pand verkocht is begin 2008 en geleverd begin 2009 voor € 3.650.000,=. De marktwaardedaling zou ook daar neerkomen op ca -/- 29 % !

p.s. in de zomer van 2007 hebben wij zelf bij Heeren Makelaars (makelaar verkoper) op de Diepenbrockstraat [redacted] een bod uitgebracht van € 3.500.000,=.

De aankoopprijs van de Diepenbrockstraat 11 bedroeg op 30 november 2007 € 4.035.000,= , zelfde transactiemoment als Diepenbrockstraat [redacted] De waardering van de marktwaarde Diepenbrockstraat [redacted] in 2010 is blijkens uw commissie thans vastgesteld op € 3.710.000,=. Dit zou betekenen een waardedaling van (slechts) -/- 8%.

Indien de waarde van uw referentiepand (c.q. een ander pand in deze buurt) daalt met minimaal ca. 30% (zie verkopen Diepenbrockstraat [redacted] in 2007 en 2010 en zie verkoop/levering en taxatie in 2008 en waardering per 2010 Diepenbrockstraat [redacted] dan zou ook de marktwaarde voor de Diepenbrockstraat [redacted] met circa 30% moeten dalen of naar € 2.825.000,= . Ik verzoek de commissie de waarde van de Diepenbrockstraat [redacted] opnieuw vast te stellen op € 2.825.000,=, rekening houdende met de opgetreden sterke marktwaardedaling(en).

Een korte analyse rondom de transactie van het huis aan de Diepenbrockstraat [redacted] levert het volgende beeld:

- **Een transactie tussen gelieerde partijen (familie);**
- **Levering aan een gelieerde besloten vennootschap;**
- **Levering vrijgesteld van overdrachtsbelasting;**
- **Circa 1/3e deel van de koopsom is in rekening courant verrekend met een andere besloten vennootschap.**

Al met al is dit geen representatieve referentietransactie waaruit de door u genoemde waardedaling voor alle objecten tot uitdrukking komt.

Overigens was de geschatte waarde van de Diepenbrockstraat [redacted] ([redacted] rustiger gelegen) ook hoger dan de waarde van de Diepenbrockstraat [redacted] ([redacted] drukker gelegen). Initiële vraagprijs in 2007 voor Diepenbrockstraat [redacted] : € 5.450.000,= en Diepenbrockstraat [redacted] : € 4.650.000,= , -/- 14,5%. De gerealiseerde marktwaarde van Diepenbrockstraat [redacted] was in 2010 € 3.250.000. In dezelfde verhouding is de marktwaarde van Diepenbrockstraat [redacted] -/-14,5 % = € 2.778.750,=.

Een korte analyse rondom de transactie van het huis aan de Diepenbrockstraat [redacted] levert het volgende beeld:

- **Verkocht aan een wel zeer bereidwillige koper met uitzonderlijke financieringspositie;**
- **Doorverkocht aan een gelieerde bankinstelling van koper met winstoogmerk;**
- **Transactie in 2010 is marktconform;**
- **Levering aan een ongelieerde derde.**

Samenvattend is de commissie van oordeel dat zij tot een juiste waardevaststelling is gekomen.

3. Huidige ontwikkelingen

In 2011 zijn er geen (relevante) transacties resp. volledige vraaguitval. Op welke wijze wordt door uw commissie rekening gehouden met de marktwaardedaling die m.i. nog verder doorzet, terwijl de nieuwe canon pas in 2013 in zal gaan!

De commissie heeft een berekeningsmethodiek toegepast waarbij:

1. de getaxeerde marktwaarde is teruggerekend over de gemiddelde waardestijging en daling (2009) van de afgelopen 25 jaar;
2. verder gedeprecieerd (bijlage 4).

Gezien vorenstaande berekeningsmethodiek is de commissie van oordeel dat van een 3e correctie, voor de door u genoemde negatieve toekomstverwachting op de marktwaarde, geen sprake kan zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]