TAXATIERAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK BOUWBLOK KJ06

Dossier: [redacted]

OBJECT

Cliostraat [redacted] te Amsterdam

TAXATEURS/DESKUNDIGEN

[redacted]

TAXATIEDATUM

6 juli 2015

DATUM DEFINITIEVE RAPPORTAGE

28 oktober 2015

OPDRACHTGEVERS

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

en

Erfpachter [redacted]
Cliostraat [redacted]
[redacted] Amsterdam

[redacted]

TAXATIERAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK BOUWBLOK KJ06

Dossier: [redacted]

OPDRACHTNEMERS

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

Deskundige 1	[redacted] *makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Badhoevedorp, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd op* [redacted] *door de rechtbank te Haarlem en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb en bedrijfsmatig vastgoed; benoemd door Burgemeester en Wethouders van 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 in* [redacted] *door de rechtbank te Amsterdam en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen/mkb; benoemd en aangewezen door de erfpachters van het onderhavige bouwblok.*
Deskundige 3	[redacted] *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen beëdigd op* [redacted] *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] *Cliostraat* [redacted] [redacted] *Amsterdam*

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform het gestelde in artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 geven Burgemeester en Wethouders ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons. Deze kennisgeving is door erfpachter in ***april 2010*** ontvangen.

[redacted]

TAXATIERAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK BOUWBLOK KJ06

Dossier: [redacted]

In de eerste instantie heeft de erfpachter niet binnen drie maanden gereageerd op de gemeentelijke aanzegging van de canon. Daarom stond de canon voor het tweede erfpachttijdvak, dat loopt van 16 april 2013 tot 16 april 2063, vast. Omdat later is gebleken dat de gemeente in andere gevallen soepeler is omgegaan met deze termijn uit de algemene bepalingen, heeft de erfpachter nu alsnog de mogelijkheid gekregen om een deskundigentaxatie te laten uitvoeren.

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

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

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

BOUWBLOK EN PERCEEL-/OBJECTOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

Bouwblok	*Het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op dat perceel bevindende opstallen van het bouwblok omsloten door de Cliostraat, Minervaplein, Stadionweg en de Beethovenstraat.*
Perceel/Object	*Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als **Cliostraat** [redacted] te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie Z nummer* [redacted]
E nummer OGA	[redacted]

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

- Bij akte van splitsing erfpachtrecht in appartementsrechten de dato **29 juni 2007** werden de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing verklaard terwijl de vigerende canon naar rato werd verdeeld.

Datum uitgifte	*16 april 1938*
Expiratiedatum	*15 april 2013*
Canon na splitsing	*€ 32,74*

[redacted]

TAXATIERAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK BOUWBLOK KJ06

Dossier: [redacted]

Volgend tijdvak	*16 april 2013 - 15 april 2063*
Bestemming	*koopwoning*
Gebruik	*wonen*
Huidige AB	*De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.*
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 door deskundige 1, middels een schrijven van 17 juni 2015 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige en is tevens de datum van opname aangekondigd.

Het object in dit rapport is 6 juli 2015 opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving, de buitenzijde en daar waar mogelijk de binnenzijde.

Erfpachter of diens vertegenwoordiger was tijdens de opname *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

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

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op ***€ 50.100,00.*** Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is hierna opgenomen.

[redacted]

TAXATIERAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK BOUWBLOK KJ06

Dossier: [redacted]

BEREKENING CANON

De aanvangscanon voor het volgende tijdvak wordt door deskundigen vastgesteld op:

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	*3,43%*	***€ 1.718***
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	*3,74%*	***€ 1.874***
3.	***Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	*3,97%*	***€ 1.989***
4.	***Afkoopsom tweede tijdvak is gelijk aan de grondwaarde***	***50.100***	

GRONDWAARDE- EN CANONBEREKENING

Algemene uitgangspunten (zie tevens bijlage 5)		
Datum aanzegging		**01-04-2010**
Referentieperiode 25 jaar		**1985 - 2009**
Gemiddeld effectief rendement op staatsobligaties		**5,73%**
Gemiddelde inflatie in NL in referentieperiode		**2,04%**
Gemiddelde waardestijging van bestaande woningen Amsterdam		**6,74%**
Inflatiecorrectie AB 2000		**-1%**
Depreciatie 40%, waarde derhalve		**60%**
Correctiepercentages ASRE:		
- ter bepalingen van de aanvangscanon		**-8,38%**
- ter bepaling van de 25 jaar vaste canon		**6,20%**
Berekening verschil tussen volle eigendom en erfpacht		
Stel waarde eigen grond per heden	€ 100,00	
Eindwaarde eigen grond na 50 jaar	€ 274,49	
Contante waarde van eindwaarde na 50 jaar	€ 16,93	
Eindwaarde eigen grond na 100 jaar	€ 753,43	
Contante waarde van eindwaarde na 100 jaar	€ 2,87	
Eindwaarde eigen grond na 150 jaar	€ 2.068,08	
Contante waarde van eindwaarde na 150 jaar	€ 0,49	
Totaal contante waarden	€ 20,28	
Correctiepercentage erfpacht t.o.v. eigen grond		**-20,28%**
Berekening canonvergoeding AB 2000 met correctiepercentage		
Rendement staatsobligaties minus inflatie NL + correctie AB 2000		4,69%
Canonpercentage 10 jaar vaste canon		**3,74%**
Canonpercentage 25 jaar vaste canon		**3,97%**
Canonpercentage aanvangscanon		**3,43%**
Taxatie van het object per peildatum		
Genormeerde marktwaarde		**€ 393.000**
Genormeerde opstalwaarde	-/-	€ 204.000
Residuele grondwaarde		€ 189.000
Grondquote		**48%**
Berekening gemiddelde marktwaarde en grondwaarde		
Gemiddelde marktwaarde in referentieperiode		€ 173.901
Gemiddelde grondwaarde in		€ 83.500

[redacted]

referentieperiode	
Grondwaarde, gedeprecieerd met 40%	**€ 50.100**
Berekening jaarlijkse canon (grondwaarde x canonpercentage)	
Aanvangscanon	**€ 1.718**
Tien jaar vaste canon	**€ 1.874**
Vijfentwintig jaar vaste canon	**€ 1.989**

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 11 september 2015 aan opdrachtgevers verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 30 september 2015 bij het secretariaat te melden.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

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

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

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

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

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

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 ste[redacted]

TAXATIERAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK BOUWBLOK KJ06

Dossier: [redacted]

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 28 oktober 2015

[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	*Facts and figures (feiten en cijfers)*
Bijlage 6	*Overzicht canonpercentages Amsterdam School of Real estate*
Bijlage 7	*Correspondentie hoor en wederhoor*

BIJLAGE 1 **ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BIJ TAXATIE**

Inleiding

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

Algemeen

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

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

Tenslotte

1. De deskundigen hebben bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht genomen. De deskundigen hebben geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.
2. Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgevers en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circulaties of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
3. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming.

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

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

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

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

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

Grondwaarde (eigen grond)
De grondwaarde is het geschatte bedrag van de ondergrond van de gehele kavel en betreft het verschil tussen de genormeerde marktwaarde enerzijds en de geschatte genormeerde actuele opstalwaarde anderzijds, waarbij rekening is gehouden met de bestemming die daarop is gerealiseerd. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven ter bepaling van de erfpachtcanon. De grondwaarde is inclusief BTW.

Grondquote
Het aandeel in de marktwaarde vrij van huur en gebruik van een vastgoedobject, met dezelfde bouwmassa en functie, dat toegekend wordt aan de grond.

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

Definitie
Het begrip Erfpacht is gedefinieerd in artikel 5: 85 BW:
1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.
2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom -de canon- te betalen.

In artikel 5: 89 BW is het Genot van de erfpachter en diens Recht van wegneming geregeld. Artikel 5: 89 BW luidt als volgt:
1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.
2. Hij mag echter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten.
3. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

Erfpacht en zakelijke genotsrechten
Onder de zakelijke genotrechten 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 genotrechten 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 genotrecht wordt in de wettelijke regeling behandeld. In beginsel is er dus sprake van een grote contractvrijheid, met slechts een enkele dwingend rechtelijke maatregel.

Verschil eigendom en zakelijk genotrecht
Verschillende kenmerken tussen de eigenaar van een vol eigendom en de zakelijke gebruiksgerechtigde:

	Vol eigendom	**Erfpacht (zakelijk genotsrecht)**
Eigendom	*Ongelimiteerd*	*Beperkt*
Betalingsverplichting	*Geen*	*Periodiek*
Vermogenswinst	*Volledig*	*Gedeeltelijk*
Gebruiksbeperking	*Meestal niet*	*Meestal wel*
Verhandelbaarheid	*Goed*	*In beginsel wel*
Financierbaarheid	*Goed*	*In beginsel wel*
Tijdelijkheid	*Niet*	*Wel*
Rechtsbescherming	*Volledig*	*Beperkt*

Op grond van de voorgaande vergelijkingen blijkt dat het zakelijk genotrecht het beste vergeleken kan worden met eigendom.

Vanuit de taxatieleer wordt de canon gezien als een rendement op de waarde van de grond, terwijl vanuit het gezichtspunt van de grondeigenaren de canon wordt gezien als een financieringsvorm. Hoe dan ook, bij de keuze van de rentevoet wordt uitgegaan van een rentetype dat in de markt past bij een duur zoals die ook geldt voor het zakelijke genotrecht. Dit betekent dat bij de jaarlijkse aanpassing

aansluiting gezocht wordt bij de kapitaalmarktrente met een looptijd van één jaar, terwijl bij een tienjaarlijkse aanpassing de kapitaalmarktrente van tien jaar wordt gebruikt en bij vijfentwintigjaarlijkse aanpassing die van vijfentwintig jaar. In veruit de meeste gevallen wordt de rentevoet aangepast bij het aanpassen van de waarde van de grond. In dat geval zal aansluiting gezocht moeten worden bij het rendement van de langstlopende staatsleningen.

BIJLAGE 4 TOELICHTING OP DE OPGESTELDE WAARDERING EN BEREKENING

In de grondwaarde en canonberekening 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. Iris van Veen genaamd: “De waarde van het erfpachtrecht in het Amsterdamse stelsel” alwaar het volgende wordt geanalyseerd:
“Zo zal een koper bij het verwerven van een opstal met achterstallig onderhoud bij zijn aanbod altijd rekening houden met dit achterstallig onderhoud. Hij zal eerst de waarde bepalen als ware de opstal in goede staat, en vervolgens de kosten voor achterstallig onderhoud hierop in mindering brengen. Op een vergelijkbare manier dient er ook gecorrigeerd te worden voor erfpacht (canonbetalingen). Nu blijkt echter niet dat bij de analyse (voldoende) rekening wordt gehouden met de duur van het nog resterende tijdvak, de hoogte van de canon en de eventuele aanpassing tot het einde van het resterende tijdvak. In de transactieprijzen op de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren speelde de genoemde elementen overigens nauwelijks een rol. Tussen woningen op erfpacht waarbij sprake was van een reeds herziene canon of juist van een nog enige tijd lopende vaste lage canon was geen tot

weinig prijsverschil te meten. Hoewel men kan beargumenteren dat dit kwam door de scheve verhouding tussen vraag en aanbod, laten individuele ervaringen zien dat ook de kennis en de (financiële) consequenties van erfpacht bij koper en verkoper een rol spelen."

1.1.2 Genormeerde marktwaarde

Door deskundigen is gebruik gemaakt van referentietransacties die als vergelijking dient voor de bepaling van een gemiddelde genormeerde marktwaarde per m^2 woonoppervlak (NEN 2580). Voor de afzonderlijke rechten binnen het getaxeerde bouwblok is gebruikgemaakt van onderstaande referenties:

Cliostraat		**transactie prijs**	**opp**	**per m²**	**datum**	**kwartaal transactie**	**2011Q4**	**herleide m² prijs**
Cliostraat	[redacted]	345.000	107	3.224,30	mei-05	198	219	3.566,27
Cliostraat		367.500	102	3.602,94	jun-05	198	219	3.985,07
Cliostraat		365.000	110	3.318,18	jul-05	199	219	3.651,67
Cliostraat		505.000	150	3.366,67	sep-05	199	219	3.705,03
Cliostraat		476.000	149	3.194,63	dec-05	207	219	3.379,83
Cliostraat		367.500	114	3.223,68	mrt-06	206	219	3.427,12
Cliostraat		367.500	110	3.340,91	apr-06	214	219	3.418,97
Cliostraat		477.500	203	2.352,22	apr-06	214	219	2.407,18
Cliostraat		555.000	150	3.700,00	jul-06	214	219	3.786,45
Cliostraat		560.000	181	3.093,92	sep-06	214	219	3.166,21
Cliostraat		565.000	149	3.791,95	dec-06	213	219	3.898,76
Cliostraat		405.000	114	3.552,63	jan-07	213	219	3.652,71
Cliostraat		570.000	149	3.825,50	jan-07	213	219	3.933,26
Cliostraat		240.240	59	4.071,86	mrt-07	213	219	4.186,56
Cliostraat		497.500	114	4.364,04	nov-07	247	219	3.869,33
Cliostraat		245.000	64	3.828,13	nov-07	247	219	3.394,17
Cliostraat		235.000	59	3.983,05	dec-07	247	219	3.531,53
Cliostraat		274.500	60	4.575,00	mrt-08	240	219	4.174,69
Cliostraat		530.000	114	4.649,12	aug-08	245	219	4.155,75
Cliostraat		470.000	110	4.272,73	mrt-10	229	219	4.086,15
Cliostraat		605.500	180	3.363,89	mrt-11	228	219	3.231,10
Cliostraat		185.000	60	3.083,33	sep-11	234	219	2.885,68
Stadionweg								
Stadionweg	[redacted]	517.500	216	2.395,83	dec-05	207	219	2.534,72
Stadionweg		387.500	136	2.849,26	dec-05	207	219	3.014,44
Stadionweg		180.000	48	3.750,00	dec-05	207	219	3.967,39
Stadionweg		515.000	203	2.536,95	apr-06	214	219	2.596,22
Stadionweg		485.000	203	2.389,16	apr-06	214	219	2.444,98
Stadionweg		345.000	122	2.827,87	mei-06	214	219	2.893,94
Stadionweg		373.000	121	3.082,64	jun-06	214	219	3.154,67
Stadionweg		385.000	128	3.007,81	okt-06	213	219	3.092,54
Stadionweg		520.000	207	2.512,08	okt-06	213	219	2.582,84
Stadionweg		375.000	121	3.099,17	okt-06	213	219	3.186,47
Stadionweg		530.000	122	4.344,26	okt-07	247	219	3.851,80
Stadionweg		525.000	130	4.038,46	feb-09	218	219	4.056,99
Stadionweg		195.000	50	3.900,00	aug-10	238	219	3.588,66

Beethovenstraat								
Beethovenstraat	[redacted]	410.000	150	2.733,33	jul-04	193	219	3.101,55
Beethovenstraat	[redacted]	155.000	40	3.875,00	aug-04	193	219	4.397,02
Beethovenstraat	[redacted]	325.000	110	2.954,55	apr-05	198	219	3.267,91
Beethovenstraat	[redacted]	379.000	145	2.613,79	apr-05	198	219	2.891,01
Beethovenstraat	[redacted]	389.500	90	4.327,78	nov-08	230	219	4.120,80
Beethovenstraat	[redacted]	590.000	160	3.687,50	mrt-09	218	219	3.704,42

getaxeerde/vastgestelde m² prijzen:	
Cliostraat	3.700,00
Stadionweg	3.250,00
Beethovenstraat	3.500,00
gemiddelden hiervan bij de hoekliggingen:	
Cliostraat/Beethovenstraat	3.600,00
Stadionweg/Beethovenstraat	3.375,00

Bron: NVM uitwisseling

Voornoemde gemiddelde marktwaarde per m^2 woonoppervlak is voor deskundigen een leidraad om te komen tot een waardering van de genormeerde marktwaarde per m^2 voor appartementen gelegen in het onderhavige bouwblok. Vervolgens hebben deskundigen rekening gehouden met onderlinge verschillen zoals:

- groter of kleiner woonoppervlakte;
- ligging aan de achterzijde en dus het missen van “straatcontact”;
- binnendoor bereikbare extra ruimte op basis van 50% van de m² prijs woonruimte;
- buitenom bereikbare extra ruimte op basis van 25% van de m² prijs woonruimte;

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

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:

- 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 toerekeningvraagstuk 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.

Voor de getaxeerde herbouwwaarde wordt verwezen naar de uitgave van 'Read Business Herbouwkosten woningen 2010' pagina 'historische woongebouwen'. De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m2 NVO (vergelijkbaar met woonoppervlak NEN 2580) komt neer op

€ 2.250,-- per m2 (inclusief btw). Dit bedrag is als leidraad gehanteerd voor het bepalen van de herbouwwaarde van de getaxeerde woningen. Van voornoemde herbouwprijs per m2 werd door deskundigen 85% als genormeerde opstalwaarde berekend: € 1.915,-- per m2 voor de woonruimte en een percentage daarvan voor de direct of apart te bereiken extra ruimte (gebouw gebonden).

1.3 Residuele grondwaarde

De geschatte grondwaarde is het geschatte bedrag van de ondergrond van de gehele kavel en betreft het verschil tussen de genormeerde marktwaarde en de genormeerde actuele opstalwaarde, waarbij rekening is gehouden met de bestemming die op die ondergrond is gerealiseerd. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven.

1.4 Grondquote

De deskundigen hebben vastgesteld dat taxateurs/makelaars, die betrokken waren bij eerdere bouwbloksgewijze taxaties canonherzieningen einde tijdvak in Amsterdam, een specifieke waardering van de grondwaarde toepasten. Die waardering resulteerde in een zodanige berekening dat daardoor een bestendige gedragslijn in de grondquote ontstond alsmede een maatschappelijk acceptatiegraad werd bereikt. Daarnaast ontstond een verantwoorde woonlast. De grondwaarde werd getaxeerd en daarna werd een grondquote gevonden variërend van 20 % tot ca. 25 % van de bewoonde waarde (zijnde 60% van een 'afgezwakte marktwaarde leeg en vrij van huur'). De afgezwakte marktwaarde was ingegeven teneinde de waan van de dag (lees: de aanzienlijke waardestijgingen) uit de waardering te elimineren. Sinds geruime tijd wordt, mede door gepubliceerde jurisprudentie, de eis gesteld aan de taxateurs dat in het taxatierapport stap voor stap een uitleg wordt gegeven op welke wijze de uiteindelijk getaxeerde marktwaarde heeft plaatsgevonden en op welke wijze de grondquote als afgeleide van die marktwaarde is berekend.
De grondquote wordt als volgt berekend: De genormeerde marktwaarde wordt verminderd met de genormeerde opstalwaarde, waarna een grondwaarde wordt gevonden. Die grondwaarde vormt vervolgens een aandeel in de genormeerde marktwaarde en dat aandeel wordt weergegeven in een percentage van de genormeerde marktwaarde. Deze grondquote is de basis voor de berekening van de grondwaarde en nieuwe canonvergoeding.

1.5 Bewoonde waarde 60%/forfaitaire correctie of depreciatie 40%

Deskundigen stellen vast dat sprake is van een kavel welke bebouwd is met de huidige opstallen. Tevens hebben deskundigen vastgesteld dat de bebouwde kavel in (eigen) gebruik is en dat de opstallen voortdurend in gebruik zijn als woning. Deskundigen zijn geen marktgegevens bekend waarbij de ondergrond t.b.v. bebouwde kavels apart en los van de opstallen worden verhandeld. Aangezien de grond voortdurend in gebruik is, niet bouwrijp wordt aangeleverd en niet beschikbaar is als bouwgrond voor een nieuwbouw, zal een depreciatie dienen plaats te vinden.

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

1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en de bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning (zogenaamde “beklijfde grond”);
1.5.3 De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;
1.5.4 Conform de algemene bepalingen kunnen voor het einde tijdvak geheel nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud worden aangezegd;
1.5.5 De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;
1.5.6 Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;
1.5.7 Maatschappelijke acceptatie van de immateriële waardevermindering van een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;
1.5.8 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast
1.5.9 Het gelijkheidsbeginsel
1.5.10 Toerekeningvraagstuk: 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 toerekeningvraagstuk 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 Toerekeningvraagstuk: 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) werd toegepast, althans tot 1 januari 2011, en ook geaccepteerd werd bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen. Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepast van 40% op de marktgrondwaarde in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond'). In het aanbod dat de erfpachters in het onderhavige bouwblok destijds is gedaan was eveneens sprake van dit percentage van 40.
- Ook indien er sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging paste de gemeente Amsterdam tot 1 januari 2011 een depreciatie toe van 40%.
- Als laatste voorbeelden van depreciatie willen deskundigen noemen: de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond tot 1 januari 2011 ontvangen aan het einde tijdvak van de erfverpachter Gemeente Amsterdam ingeval van vigerende erfpachtrechten conform Algemene Voorwaarden 2000; die erfpachters ontvangen een aanbieding van de gemeente Amsterdam waarbij de berekende grondwaarde, berekend o.g.v. een grondquote als aandeel in de marktwaarde leeg en vrij van huur, deprecieert met 40%
- de 10% onderhandelingsmarge (+ of -/- op de marktgrondwaarde) die erfpachter Gemeente Amsterdam hanteert bij nieuwe uitgiften erfpacht
- de totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak, waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

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

1.6 en 1.7 Gemiddelde waardestijging en effectief rendement in referentieperiode

Deze twee onderwerpen worden samengevat. De nieuwe canon wordt opgesteld en berekend in een bepaald kalenderjaar of op een bepaalde datum in een kalenderjaar. De nieuwe canon geldt vervolgens voor een nieuwe periode van 50 jaar. In deze periode zal sprake zijn van waardestijgingen en waardedalingen. De afgelopen periode van 75 jaar werd in ieder geval gekenmerkt door

aanzienlijke waardestijgingen en waardedalingen. De huidige systematiek ter berekening van de nieuwe canon betreft in grote lijnen het bepalen of berekenen van:

- de marktwaarde leeg en vrij van huur;
- de grondwaarde/grondquote;
- een depreciatie;
- een jaarlijkse vergoeding (rendement) voor het gebruik/afstaan van de grond, waarbij aansluiting wordt gezocht bij een langdurige kapitaalmarktrente.

Indien in een bepaalde periode de marktwaarde van een object sterk stijgt, zal dit een sterke invloed hebben op de berekening van het aandeel grondwaarde (grondquote). Indien in een bepaalde periode de kapitaalmarktrente sterk wisselt, zal dit een grote invloed hebben op de berekening van de canonvergoeding.

Voorbeelden en gevolgen van sterke wijzigingen op kapitaalmarktrente:
Voorbeeld 1:
Stel dat de kapitaalmarktrente zich binnen één kalenderjaar als volgt beweegt.
Op 1 januari bedraagt de kapitaalmarktrente 4 % en op 31 december 2 %. De conclusie is dat deze marktbeweging op 31 december resulteert in een halvering van de canonvergoeding die op 1 januari zou zijn berekend, terwijl de marktwaarde van het bewuste object op beide genoemde data nauwelijks gedaald of gestegen is.
Voorbeeld 2:
Andere voorbeeld is dat de kapitaalmarktrente in een bepaalde periode richting 0% zou kunnen dalen, terwijl dit een momentopname zou kunnen zijn. In die situatie zou een canonvergoeding nagenoeg bijna € nihil kunnen bedragen.

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

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

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

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

Periode van 25 jaar ter berekening genormeerde marktwaarde

Door deskundigen is een referentieperiode gekozen van 25 jaar. Uit die periode zij voldoende cijfermatige gegevens bekend (verificatoire bescheiden) van marktwaardestijging in Amsterdam. In bijlage 6 treft u deze cijfers aan. De getaxeerde genormeerde marktwaarde wordt vervolgens gemiddeld in de referentieperiode van 25 jaar door een contante waardeberekening te maken met de volgende variabelen:

1. De genormeerde marktwaarde per peildatum taxatie
2. Berekende gemiddelde waardestijging (percentage) in de referentieperiode
3. Gemiddeld aantal jaren 12,5 (gemiddelde van 25 jaar)

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening gemiddeld effectief rendement staatsleningen
Door deskundigen is eveneens eenzelfde referentieperiode vastgesteld van 25 jaar aangezien in die gekozen periode cijfermatige gegevens bekend zijn van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente.

Door deskundigen is het gemiddelde rendement berekend in die referentieperiode van langlopende staatsleningen (10 jaar). Dit resulteert in een effectief berekend gemiddeld rendement op jaarbasis voor de berekening van de canon voor 10-jaar vast. Wederom wordt naar bijlage 6 verwezen.

1.8. Correctie rendement met inflatiecijfer

Het in bijlage 6 genoemde gemiddelde rendement op staatslening is een percentage dat twee componenten bevat, nominale rente en inflatie. De component inflatie is als percentage opgenomen in bijlage 6. Deskundigen gebruiken het nominale rendementspercentage voor de canonberekening.
Conform de vigerende en toekomstige algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 wordt de door deskundigen vastgestelde aanvangscanon jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer van het jaar daarvoor. Deze indexering wordt conform artikel 7 lid 4 verminderd met 1%. Ook met deze correctie houden deskundigen rekening bij de cijfermatige bepaling van de nieuwe canons.

1.9 Rekenkundig verschil tussen erfpacht en eigen grond en correctie rendement

Het in 1.8 genoemde rendement is in principe oneindig, het betreft immers een rendement op volle eigendom. Voor de berekening van een rendement ten behoeve van de nieuwe erfpachtcanon zal het cijfermatige verschil tussen volle eigendom en erfpacht berekend moeten worden.

Conform de algemene erfpachtvoorwaarden wordt telkens na ommekomst van een periode van 50 jaar de grondwaarde en erfpachtcanon aangepast. Hierdoor ontstaat periodiek een nieuwe (hogere) canon: na 50 jaar, na 100 jaar, 150 jaar, etc.
Er is ook een mogelijkheid om de canon voor elk tijdvak van 50 jaar af te kopen door betaling ineens van de getaxeerde grondwaarde. Na ommekomst van 100 jaar en 150 jaar bestaat die mogelijkheid eveneens.

Het verschil tussen de volle eigendom (het oneindig rendement) en erfpacht (betalingen na 50 jaar, 100 jaar, 150 jaar, etc.) is te berekenen.
Allereerst wordt de eindwaarde van een eenheid van 100 euro na 50 jaar, 100 jaar en 150 jaar berekend met behulp van het cijfer van de gemiddelde inflatie in de genoemde referentieperiode.
Daarna wordt de contante waarde van de gevonden eindwaarden berekend met het eerder gevonden nominaal effectief rendement op staatsleningen in de referentieperiode. De som van deze contante waarden vormt het aandeel waarmee het rendement, genoemd bij onderdeel 1.8, moet worden verlaagd.

1.10 Berekening opslag en afslag

Op basis van de van toepassing zijnde referentieperiode zijn deskundigen gegevens bekend afkomstig van de Amsterdam School of Real Estate. Deze cijfers zijn gebruikt voor het berekenen van een opslag c.q. afslag voor het berekenen van de canon, zie bijlage 6.

BIJLAGE 5.

FACTS AND FIGURES

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

Reeks 1: Periode

Reeks 2: Jaartal

Reeks 3: Mediane transactieprijs Amsterdam van koopwoningen excl. Beleggingen in € (NVM)

Reeks 4: Verschil t.o.v. de vorige periode in €

Reeks 5: Idem, reeks 4. in %

Reeks 6: Gemiddelde inflatie (CBS consumentenprijzen)

Reeks 7: Gemiddeld effectief rendement op 9-10 jarige staatsleningen (CBS en ECB)

Reeks 1	Reeks 2	Reeks 3	Reeks 4	Reeks 5	Reeks 6	Reeks 7
	1984	49.916	-7.689			
1.	1985	45.101	-4.815	-9,65%	2,30%	7,32%
2.	1986	46.311	1.210	2,68%	0,20%	6,31%
3.	1987	53.445	7.134	15,40%	-0,50%	6,40%
4.	1988	59.263	5.818	10,89%	0,70%	6,40%
5.	1989	63.000	3.737	6,31%	1,10%	7,21%
6.	1990	62.181	-819	-1,30%	2,50%	8,94%
7.	1991	66.706	4.525	7,28%	3,90%	8,76%
8.	1992	76.644	9.938	14,90%	3,70%	8,09%
9.	1993	81.680	5.036	6,57%	2,10%	6,36%
10.	1994	85.714	4.034	4,94%	2,70%	6,86%
11.	1995	94.600	8.886	10,37%	2,00%	6,90%
12.	1996	106.638	12.038	12,73%	2,10%	6,15%
13.	1997	121.462	14.824	13,90%	2,20%	5,58%
14.	1998	134.716	13.254	10,91%	2,00%	4,63%
15.	1999	172.411	37.695	27,98%	2,20%	4,63%
16.	2000	197.205	24.794	14,38%	2,60%	5,40%
17.	2001	218.269	21.064	10,68%	4,50%	4,96%
18.	2002	218.489	220	0,10%	3,40%	4,89%
19.	2003	210.000	-8.489	-3,89%	2,10%	4,12%
20.	2004	210.000	0	0,00%	1,20%	4,10%
21.	2005	212.740	2.740	1,30%	1,70%	3,37%
22.	2006	225.000	12.260	5,76%	1,10%	3,78%
23.	2007	246.491	21.491	9,55%	1,60%	4,29%
24.	2008	260.000	13.509	5,48%	2,50%	4,23%
25.	2009	236.910	-23.090	-8,88%	1,20%	3,69%
Gemiddelde 1985-2009:				***6,74%***	***2,04%***	***5,73%***

	index	10 jr	25 jr
02-04	3,49	4,07	4,57
03-04	3,72	4,44	4,86
04-04	3,42	4,17	4,51
01-05	3,10	3,70	4,02
02-05	3,12	3,73	4,02
03-05	2,69	3,15	3,44
04-05	2,56	3,05	3,27
01-06	2,73	3,24	3,41
02-06	3,18	3,57	3,71
03-06	3,58	3,93	4,11
04-06	3,33	3,65	3,77
01-07	3,33	3,66	3,74
02-07	3,61	3,89	3,99
03-07	4,23	4,56	4,65
04-07	4,16	4,29	4,44
01-08	4,16	4,35	4,53
02-08	4,03	4,05	4,40
03-08	4,30	4,67	4,81
04-08	4,26	4,42	4,68
01-09	3,20	3,49	3,54
02-09	3,56	3,66	4,00
03-09	3,83	4,02	4,31
04-09	3,66	3,63	3,97
01-10	3,61	3,55	3,97
02-10	3,48	3,42	3,82
03-10	2,85	3,17	3,16
Gemiddeld:	***3,51***	***3,83***	***4,07***

Procentuele wijziging van 10 jr naar index: ***8,38-***
Idem, van 10 jr naar 25 jrs: ***6,20***

TAXATIERAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK BOUWBLOK KJ06

Dossier: [redacted]

HOOR EN WEDERHOOR

Reactie erfpachter:

24 september 2015

hartelijk dank voor het concept rapport. Ik heb geen opmerkingen hierop.

Reactie erfverpachter:

29 september 2015

Vriendelijk verzoeken wij u om een uitstel van 2 weken voor een reactie op uw conceptrapport. Wij zullen dan vóór 13 oktober a.s. de gemeentelijke reactie op het conceptrapport toesturen.

Graag verneem ik van u of dit akkoord is, alvast hartelijk dank.

→ ***Antwoord commissie:***

1 oktober 2015 (9:03 uur)

De commissie heeft overleg gevoerd naar aanleiding van uw verzoek.

Zij ziet geen argumenten om op uw verzoek in te gaan daar met de 18 dagen die geboden werden al een ruimere periode gold dan de termijn die vanuit het taxateuroverleg als redelijk wordt beschouwd.

→ tweede reactie erfverpachter:

1 oktober 2015 (13:04 uur)

Hierbij ontvangt u de reactie van de gemeente op het conceptrapport voor de Cliostraat, met daarbij mijn excuses voor de ontstane vertraging.

Reactie van de gemeente Amsterdam op het conceptrapport d.d. 11 september 2015

Blz. 3

U geeft hier aan dat de plaatselijke aanduiding Cliostraat [redacted] wordt genoemd. Wij dienen echter uit te gaan van de adressering zoals deze in de BAG voorkomt, gelieve daarom hier het adres Cliostraat [redacted] te gebruiken.

→ ***Antwoord commissie:***

De plaatselijke aanduiding zal overeenkomstig worden gewijzigd.

Blz. 5

Bijlage 2

De gemeente wil graag het volgende opmerken over de gehanteerde rekenmethode: De [redacted] door u gebruikte rekenmethode zouden wij naar de huidige normen niet accepteren [redacted] gebruikte rekenmethode levert namelijk niet de grondwaarde op zoals deze in 2009/2010 [redacted]

zou zijn gewaardeerd, maar de grondwaarde in (gemiddeld) 1997, en dat ook in prijspeil 1997 (nl. ongewogen, lineaire gemiddelde tussen twee momentopnames in 1985 en 2009). De canon is niet naar prijspeil 2010 berekend. Uit uw berekening blijkt niet dat u de inflatie tussen 1997 en 2009 heeft verdisconteerd. Omdat hier echter sprake is van een uitzonderingssituatie, waarbij de erfpachter met terugwerkende kracht alsnog de mogelijkheid heeft gekregen om een deskundigenprocedure te kunnen voeren, waarbij voor de overige rechten in dit bouwblok dezelfde rekenmethode is gebruikt, gaan wij in dit specifieke geval akkoord met de door u gebruikte rekenmethode.

→ ***Antwoord commissie:***

De deskundigen nemen dit voor kennisgeving aan.

Bijlage 3

U maakt hier onderscheid tussen vol eigendom en zakelijke genotsrechten. Naar de mening van de gemeente bedoelt u hier echter het verschil tussen vol eigendom en het recht van erfpacht. Graag zien wij dat u dit aanpast in het rapport.

→ ***Antwoord commissie:***

Het recht van erfpacht is een zakelijk genotsrecht. De tekst is overeenkomstig aangepast.

Bijlage 4

Er wordt gedeprecieerd om van de grondprijs om te komen van eigen grond naar erfpacht. Maar de referenties zijn op erfpacht. Een eventuele verrekening van de marktprijs erfpacht vs eigen grond zit dus al in de VON prijzen van de referenties. Graag ontvangen wij van u een toelichting waarom u toch verrekent.

→ ***Antwoord commissie:***

De referentietransacties zijn allen kosten koper transacties, niet VON. Marktgegevens zijn er van verkopen 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.

1.5 Bewoonde waarde

Er wordt een aantal onderdelen benoemd als onderdeel van een depreciatie.

1.5.10

U verwijst 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?
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?
U geeft 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%, omdat de gemeente vindt dat het percentage van 40% geen recht doet aan de marktwaarde. Kunt u aangeven waarom u vindt dat dit percentage wel recht doet aan de marktwaarde?
U baseert de marktwaarde van de woningen op de marktwaarde in oude, bebouwde staat. De herbouwkosten zijn nieuwbouwkosten. 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 ten opzichte van 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 verwijst 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%. 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.

→ ***Antwoord commissie***:

De waardepeildatum is in dit geval april 2010. Uw stellingen zijn gebaseerd op de periode na 1 januari 2011 en derhalve niet van toepassing op deze taxatie. In de depreciatie is geen rekening gehouden met sloopkosten, deze zijn immers apart verwerkt in de kosten voor herbouw.