TAXATIERAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

Lanseloetstraat [redacted]
1055 BC te Amsterdam

Bouwblok BB08

E2229/020

TAXATEURS/DESKUNDIGEN

De heer [redacted]

De heer [redacted]

De heer [redacted]

OPDRACHTGEVERS

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

en

Erfpachter Woningexploitatievereniging "Lanseloetstraat [redacted] (oneven nummers) en Marieken van Nimwegenstraat [redacted] te Amsterdam
[redacted]

[redacted]

OPDRACHTNEMERS

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 33 lid 3c van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 tot stand gekomen en bestaat uit:

Deskundige 1	[redacted], als makelaar in en taxateur van onroerende goederen, verbonden aan Jones Lang LaSalle B.V. gevestigd te Amsterdam, als taxateur en lid van RICS onder nummer 0604396 en ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV02.111.2784.SV expiratiedatum 31-12-2015, te dezen benoemd en aangewezen door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.
Deskundige 2	[redacted], als makelaar in en taxateur van onroerende goederen, verbonden aan De Groot & Compagnons, gevestigd in Amsterdam, beëdigd in 1986 door de rechtbank te Amsterdam en ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.121.3167, expiratiedatum 31-12-2016, lid van NVM/MVA, benoemd en aangewezen door de erfpachter.
Deskundige 3	[redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur, verbonden aan Van der Peijl makelaardij o.g. B.V. gevestigd te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT07.111.362, expiratiedatum 31-12-2015, lid van NVM/MVA, te dezen 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	Woningexploitatievereniging "Lanseloetstraat [redacted] (oneven nummers) en Marieken van Nimwegenstraat [redacted] te Amsterdam [redacted] [redacted]

[redacted]

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform het gestelde in artikel 12 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 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.
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 per 30 juni 2011. 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 marktwaarde 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 Griseldestraat, Marieken van Nimwegenstraat en Lanseloetstraat.
Perceel/Object	De woning gelegen op de eerste verdieping met berging op de zolderverdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam, Lanseloetstraat [redacted] kadastraal bekend gemeente Sloten (NH) sectie L, complexaanduiding [redacted] appartementsindex [redacted]
Bestemming volgens bestemmingsplan	Volgens het vigerende bestemmingsplan "Erasmuspark en Robert Scottbuurt" vastgesteld door de stadsdeelraad van Bos en Lommer op 16-1-2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9-5-2008 heeft het onderhavige de bestemming "Wonen". Volgens het vigerende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 15 meter. Een maximaal bebouwingspercentage is niet bekend.
Globale / technische omschrijving	De woning maakt deel uit van een complex van meer dan 50 appartementen in 5 bouwlagen. Het complex is traditioneel gebouwd met gevels van metselsteen. De woningen op de begane grond hebben een eigen ingang en tuin met een berging. Op de verdiepingen delen de woningen een trappenhuis met de andere verdiepingen en beschikken de woningen over één of meerdere balkon(s).
E nummer OGA	E2229/020

[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 aangeleverde informatie van OGA en de akte van uitgifte zijn met betrekking tot het recht van erfpacht de navolgende bepalingen en bijzonderheden vermeldenswaardig:

Datum uitgifte	16 juli 1939
Expiratiedatum	15 juli 2014
Canon bij uitgifte	€ 24,05
Volgend tijdvak	16 juli 2014 - 15 juli 2064
Bestemming conform erfpachtakte	Koopwoning
Gebruik	Wonen
Huidige AB	De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 6 april 1994 onder nummer [redacted] en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam op 19 april 1994 in deel [redacted] nummer 47.
Nieuwe 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 [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 1 en 2, respectievelijk middels een schrijven van 4 oktober 2012 en 2 oktober 2012 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige en is tevens de datum van opname aangekondigd.

[redacted]

De objecten in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, zijn op 17 oktober 2012 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 niet aanwezig. De erfverpachter was niet vertegenwoordigd.
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 transacties als referentie gebruikt. Dit betreffen relevante 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 uitvoeriger beschrijving van deze referenties is opgenomen in bijlage 4.

MARKTWAARDE VAN DE BEBOUWDE GROND

Deze waarde wordt door deskundigen getaxeerd op *€ 15.123,00*. Een uitgebreide berekening van deze waarde is opgenomen in bijlage 5.

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 5 wordt de aanvangscanon voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

1.	Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)	*3,28%*	***€ 497,00***
2.	Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)	*3,57%*	***€ 539,00***
3.	Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)	*3,79%*	***€ 574,00***
4.	Afkoopsom tweede tijdvak is gelijk aan de grondwaarde	***€ 15.123,00***	

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 11 februari 2013 aan opdrachtgevers verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 26 februari 2013 schriftelijk bij het secretariaat te melden.

[redacted]

GERAADPLEEGDE BRONNEN

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

Informatie	Gegevensverstrekker
Bouwtekeningen en/of meetstaten NEN 2580	Gemeente Amsterdam, bouwarchief
Erfpachtcontracten	Het Kadaster
Splitsingsakte	Het Kadaster
Algemene bepalingen Erfpacht 1994	Gemeente Amsterdam, website
Kadastrale informatie	Het Kadaster
Bestemmingsplaninformatie	Gemeente Amsterdam, vigerende bestemmingsplan "Erasmuspark en Robert Scottbuurt"
Herbouwkostenindicatie	Reed Business taxatieboekje (her)bouwkosten woningen 2011
Referentieobjecten	Het Kadaster / NVM archief

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.

[redacted]

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 9 april 2019

[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]

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 (weging)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.

[redacted]

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.

[redacted]

BIJLAGE 2 DEFINITIES EN WAARDEBEGRIPPEN

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

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

Genormeerde marktwaarde
Bij de waardering hanteren wij het waardebegrip " genormeerde marktwaarde". Dit is een verbijzondering van de Marktwaarde: het geschatte bedrag waarvoor vastgoed op de taxatiedatum zou 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. In afwijking op het begrip Marktwaarde zijn de volgende bepalingen:

- Er wordt geen rekening gehouden met koop- en verkoopkosten en verrekening van gerelateerde belastingen.
- Er wordt geen rekening gehouden met achterstallig groot onderhoud, klein onderhoud en bouwkundige gebreken zoals funderingsgebreken;
- Er wordt geen rekening is gehouden met luxe verfraaiingen zoals luxe keukens, specifieke kramerijen, luxe technische apparatuur etc.;

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 herbouwwaarde
De genormeerde herbouwwaarde 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 herbouwwaarde is inclusief BTW.

Genormeerde marktwaarde van de bebouwde 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.

[redacted]

Grondquote
Het procentuele aandeel in de marktwaarde van het vastgoedobject dat toegekend wordt aan de grond.

[redacted]

BIJLAGE 3 ALGEMENE INFORMATIE ERFPACHT

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 genotrechten

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.

[redacted]

Verschil eigendom en andere zakelijke genotrechten

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

	Vol eigenaar	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 vijfentwintig jaarlijkse 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.

[redacted]

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 herbouwwaarde;
1.3 genormeerde marktwaarde van de bebouwde grond;
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

De genormeerde marktwaarde 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

[redacted]

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 een aantal referentietransactie die als vergelijking dient voor de bepaling van een gemiddelde genormeerde marktwaarde per m² woonoppervlak (NEN 2580). Voor de afzonderlijke rechten binnen het getaxeerde bouwblok is gebruikgemaakt van onderstaande referenties:

Object	**Griseldestraat** [redacted]	**Lanseloetstraat** [redacted]	**Griseldestraat** [redacted]
Type	Bovenwoning + 2 bergingen.	Bovenwoning + 2 bergingen.	Bovenwoning + berging.
Transactiedatum	31-01-2011	24-03-2011	03-05-2011
Koopsom	€ 164.000,--	€ 150.000,--	€ 146.000,--
Woonoppervlakte	60 m2 (NEN 2580)	58 m2 (NEN 2580)	60 m2 (NEN 2580)
Prijs per m2	€ 2.733,--	€ 2.586,--	€ 2.433,--
Opmerkingen	Afwerking normaal. Erfpacht afgekocht tot en met 2034.	Afwerking redelijk. Erfpacht afgekocht tot en met 2014.	Afwerking redelijk. Erfpacht afgekocht tot en met 2064.

Op basis van de hierboven genoemde referenties komen de deskundigen tot een genormeerde marktwaarde.

1.2 Genormeerde herbouwwaarde

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;

[redacted]

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.
De genormeerde herbouwwaarde wordt uitgerekend op basis van de uitgave van 'Read Business Herbouwkosten woningen 2011, pagina 120 en 179. De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m² bruto vloeroppervlak (BVO) komt neer op € 1.928,46 per m² BVO (inclusief btw). Dit bedrag is als leidraad gehanteerd voor het bepalen van de herbouwwaarde van de getaxeerde woningen. Gezien de aangetroffen bouwkundige kwaliteit van de opstallen zijn deskundigen uitgegaan van een depreciatie van 20% van de berekende herbouwprijs als zijnde een aanname voor de bepaling van 'aftrek oud voor nieuw' ter bepaling van de genormeerde opstalwaarde. Dit leidt uiteindelijk tot een genormeerde herbouwwaarde van € 1542,77- per m² BVO.

1.3 Genormeerde marktwaarde van de bebouwde grond
De geschatte marktwaarde van de bebouwde grond is het geschatte bedrag van de ondergrond van de gehele kavel en betreft het verschil tussen de genormeerde marktwaarde en de genormeerde herbouwwaarde, 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 grondquote wordt als volgt berekend: de genormeerde marktwaarde wordt verminderd met de genormeerde herbouwwaarde, 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. Dit aandeel wordt de grondquote genoemd. 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 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 of de 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 10% onderhandelingsmarge (+ of -/- op de marktgrondwaarde) die erfpachter Gemeente Amsterdam hanteert bij nieuwe uitgiften erfpacht
- De totale depreciatie van 40% op de marktwaarde van het vastgoedobject in gebruik welke sinds jaar en dag wordt toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak, waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.
- het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier past vandaag de dag 40% toe op de uitkomst van een makelaarstaxatie van grond.
- De Gemeente Den Haag hanteert de regel dat bij her-uitgifte de grondwaarde van de bebouwde grond nooit meer bedraagt dan 55% van de waarde van de kavel onbebouwd.
- In september 2011 is bij arrest va het Gerechtshof Amsterdam, bepaald dat een depreciatiefactor van 40% bestendig gebruik is alsmede begrijpelijk en consistent. Dit arrest was mede gebaseerd op een drie deskundigenadvies dat weer verwees naar jurisprudentie over dit onderwerp. (20-11-2011 zaaknummer 106.000.642/01)

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
- 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

[redacted]

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:
Een ander 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 ***nul*** *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 gemiddelde marktwaarde.
Door deskundigen is een referentieperiode gekozen van 25 jaar. Uit die periode zijn 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)

[redacted]

Periode van 25 jaar t.b.v. berekening gemiddeld effectief rendement staatsleningen
Door deskundigen is voor de berekening van het gemiddelde effectief rendement op staatsleningen 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 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 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 7.

[redacted]

BIJLAGE 5: Grondwaarde- en canonberekening

Object Lanseloetstraat [redacted]		
Algemene uitgangspunten		
Referentieperiode 25 jaar		1987-2011
Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode	bron: CBS en ECB	5,56%
Gemiddelde inflatie Nederland referentieperiode	bron: CBS	2,00%
Gemiddelde waardestijging Amsterdam referentieperiode	bron: NVM	7,26%
Inflatiecorrectie AB 2000		-1%
Depreciatie 40 %, waarde derhalve		60%
Correctiepercentages ASRE		
- ter bepaling van de aanvangscanon		-7,87%
- ter bepaling van de 25 jaar vaste canon		6,41%
Berekening verschil tussen volle eigendom en erfpacht		
Stel grondwaarde 2011 per eenheid	€ 100,00	
Eindwaarde na 50 jaar	€ 269,69	
Contante waarde van de eindwaarde na 50 jaar	€ 18,01	
Eindwaarde na 100 jaar	€ 727,31	
Contante waarde van de eindwaarde na 100 jaar	€ 3,24	
Eindwaarde na 150 jaar	€ 1.961,46	
Contante waarde van de eindwaarde na 150 jaar	€ 0,58	
Totaal contante waarde na 50, 100 en 150 jaar	€ 21,84	
Waarde erfpacht t.o.v. eigen grond		78,16%
Berekening canonvergoeding AB 2000 met correctiepercentage		
Gemiddeld effectief rendement 10 jarige staatsobligaties referentieperiode minus inflatie + correctie		4,56%
Aanvangscanon geïndexeerd		**3,28%**
Canonberekening 10 jaar vast		**3,57%**
Canonberekening 25 jaar vast		**3,79%**
Taxatie van het object per peildatum		
Genormeerde marktwaarde		**€ 150.000,00**
Genormeerde opstalwaarde	-/-	€ 89.480,62
Residuele grondwaarde		€ 60.519,38
Grondquote		**40,35%**
Berekening gemiddelde marktwaarde en grondwaarde in referentieperiode		
Gemiddelde marktwaarde in referentieperiode		€ 62.473,56
Gemiddelde marktwaarde in referentieperiode gedeprecieerd met 40%		€ 37.484,13
Grondwaarde		**€ 15.123,44**
Berekening jaarlijkse canon (grondwaarde x canonpercentage) afgerond op hele euro's		
Aanvangscanon geïndexeerd		**€ 497**
Tien jaar vaste canon		**€ 539**
Vijfentwintig jaar vaste canon		**€ 574**
Afkoop = grondwaarde		**€ 15.123**

[redacted]

BIJLAGE 6 FACTS EN FIGURES

Bij de berekening 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 €
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	45101				
1.	1986	46311	1210	2,68%	0,20%	6,31%
2.	1987	53445	7134	15,40%	-0,50%	6,40%
3.	1988	59263	5818	10,89%	0,70%	6,40%
4.	1989	63000	3737	6,31%	1,10%	7,21%
5.	1990	62181	-819	-1,30%	2,50%	8,94%
6.	1991	66706	4525	7,28%	3,90%	8,76%
7.	1992	76644	9938	14,90%	3,70%	8,09%
8.	1993	81680	5036	6,57%	2,10%	6,36%
9.	1994	85714	4034	4,94%	2,70%	6,86%
10.	1995	94600	8886	10,37%	2,00%	6,90%
11.	1996	106638	12038	12,73%	2,10%	6,15%
12.	1997	121462	14824	13,90%	2,20%	5,58%
13.	1998	134716	13254	10,91%	2,00%	4,63%
14.	1999	172411	37695	27,98%	2,20%	4,63%
15.	2000	197205	24794	14,38%	2,60%	5,40%
16.	2001	218269	21064	10,68%	4,50%	4,96%
17.	2002	218489	220	0,10%	3,40%	4,89%
18.	2003	210000	-8489	-3,89%	2,10%	4,12%
19.	2004	210000	0	0,00%	1,20%	4,10%
20.	2005	212740	2740	1,30%	1,70%	3,37%
21.	2006	225000	12260	5,76%	1,10%	3,78%
22.	2007	246491	21491	9,55%	1,60%	4,29%
23.	2008	260000	13509	5,48%	2,50%	4,23%
24.	2009	236910	-23090	-8,88%	1,20%	3,69%
25.	2010	245000	8090	3,41%	1,30%	2,99%
Gemiddelde				**7,26%**	**2,00%**	**5,56%**

[redacted]

BIJLAGE 7 CANONPERCENTAGES ASRE

Aantal	Kwartaal/jaar	index	10 jaar	25 jaar
1	02-04	3,49%	4,07%	4,57%
2	03-04	3,72%	4,44%	4,86%
3	04-04	3,42%	4,17%	4,51%
4	01-05	3,10%	3,70%	4,02%
5	02-05	3,12%	3,73%	4,02%
6	03-05	2,69%	3,15%	3,44%
7	04-05	2,56%	3,05%	3,27%
8	01-06	2,73%	3,24%	3,41%
9	02-06	3,18%	3,57%	3,71%
10	03-06	3,58%	3,93%	4,11%
11	04-06	3,33%	3,65%	3,77%
12	01-07	3,33%	3,66%	3,74%
13	02-07	3,61%	3,89%	3,99%
14	03-07	4,23%	4,56%	4,65%
15	04-07	4,16%	4,29%	4,44%
16	01-08	4,16%	4,35%	4,53%
17	02-08	4,03%	4,05%	4,40%
18	03-08	4,30%	4,67%	4,81%
19	04-08	4,26%	4,42%	4,68%
20	01-09	3,20%	3,49%	3,54%
21	02-09	3,56%	3,66%	4,00%
22	03-09	3,83%	4,02%	4,31%
23	04-09	3,66%	3,63%	3,97%
24	01-10	3,61%	3,55%	3,97%
25	02-10	3,48%	3,42%	3,82%
26	03-10	2,85%	3,17%	3,16%
27	04-10	2,55%	2,46%	2,77%
28	01-11	2,97%	3,01%	3,27%
29	02-11	3,10%	3,34%	3,54%
	Gemiddeld:	**3,44%**	**3,74%**	**3,98%**

Procentuele wijziging van 10 jaar naar index: **-7,87%**
Idem, van 10 jaar naar 25 jaars: **6,41%**

N.B. de kwartaalcijfers van de ASRE zijn beschikbaar gekomen in het tweede kwartaal van 2004

[redacted]

BIJLAGE 8 CORRESPONDENTIE HOOR EN WEDERHOOR

Van de gemeente Amsterdam is de volgende reactie per email ontvangen:

1. *In elk rapport wordt de datum van uitgifte van de rechten genoemd. In de rapporten wordt aangegeven dat dit 12 september 1939 is. De akte van uitgifte is weliswaar van 12 september 1939, maar zoals in deze akte te lezen is, zijn de rechten uitgegeven op 16 juli 1939.*

   Antwoord deskundigen: De opmerking van de gemeente is juist, de datum is aangepast in het rapport.

2. *In elk rapport wordt op pagina 2 genoemd dat de erfpachter zich niet kon verenigen met de nieuwe grondwaarde en bijbehorende nieuwe canons. Feitelijk gezien is dit een onjuiste opmerking aangezien het geen nieuwe grondwaarde en canon betrof, maar slechts een aanbieding voor het vaststellen van de nieuwe grondwaarde en nieuwe canon.*

   Antwoord deskundigen: De opmerking van de gemeente is onjuist, in de opdrachtbrief van 20 april 2012 van de gemeente aan de deskundigen gericht staat op pagina 4 vermeld "de kennisgeving nieuwe canon en grondwaarde".

3. *Voor de volgende rechten wordt de naam van de erfpachter niet juist genoemd: E2229/3, [redacted] Dit zou moeten zijn: Woningexploitatievereniging "Lanseloetstraat [redacted] (oneven nummers) en M. van Nimwegenstraat [redacted] te Amsterdam.*

   Antwoord deskundigen: De opmerking van de gemeente is juist, de naam van de erfpachter is aangepast in het rapport.

4. *Verder nog een opmerking over bijlage 3. Onder het kopje 'Erfpacht en zakelijke genotrechten' staat de zin "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." Zou u uit kunnen leggen wat hiermee wordt bedoeld? Vanuit juridisch oogpunt is het namelijk lastig na te gaan wat er precies wordt bedoeld.*

   Antwoord deskundigen:
   Bijlage 3 is toegevoegd om "algemene informatie rond erfpacht" te verstrekken aan de lezer van het taxatieverslag. Het is bedoeld om "erfpacht" voor de leek een plaats te geven in het juridisch kader ten opzichte van eigendom en andere zakelijke genotsrechten.
   Het signaleren dat er nauwelijks wettelijke regelingen rond zakelijke genotsrechten bestaan heeft het doel de grote mate van vrijheid bij de keuze van de condities aan te geven. Als tegenstelling, hoewel geen zakelijk genotsrecht, bijvoorbeeld de wettelijke regeling rond huur- en verhuur. Deze uitleg hoeft voor wat betreft de commissie dan ook niet vanuit juridisch oogpunt te worden beschouwd.

5. *Ook onder het kopje "Verschil eigendom en zakelijk genotrecht" is onduidelijk wat er precies wordt bedoeld. Eigendom is namelijk ook een zakelijk genotrecht. Duidelijker lijkt het hier om dit "Verschil eigendom en erfpacht" te noemen.*

   Antwoord deskundigen:
   Is gewijzigd in "Verschil eigendom en andere zakelijk genotsrechten".

[redacted]

6. *Daarnaast heeft de gemeente een aantal opmerkingen van financieel economische aard over bijlage 4:*

1.2 Genormeerde herbouwwaarde

U verwijst naar 'Read Business Herbouwkosten woningen 2011', pagina 120 en 179. Vervolgens stelt u dat de herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m² BVO neer komt op € 1.928,46.

Op pagina 120 van genoemd boek staat € 1.240 per m² BVO (herbouwkosten met sloop). Bij gebruik van het maximale percentage aan bijkomende kosten (à 37,75%) komt dit neer op € 1.708,10.

Kunt u uitleggen hoe u op het bedrag van € 1.928,46 bent uitgekomen? Zou u ook aan willen geven welk percentage u voor de bijkomende kosten heeft vastgesteld en waarom er van dat specifieke percentage gebruik wordt gemaakt?

Antwoord deskundigen:

Herbouw met sloop BVO	€ 1.240,00
Bijkomende kosten 30.69%	€ 380,56 +
	€ 1.620,56
19% BTW	€ 307,90 +
	€ 1.928,46 per m²

Het percentage bijkomende kosten is 30,69 %, het gemiddelde tussen het minimale en maximale percentage bijkomende kosten bij bouwkosten van 3-7 miljoen, blz. 179 Read Business Herbouwkosten woningen 2011.

De gehanteerde depreciatie van 40 procent

De volgende redenen voor deze depreciatie worden vaak opgevoerd:
1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en de bestaande bebouwing is niet vrij op leverbaar 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 Toerekeningsvraagstuk: op welke wijze de depreciatie toepassen?

[redacted]

7. *Reden 1.5.3 verplichte winkelnering*
Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaald en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.

Kunt u uitleggen waarom u desondanks de door u bepaalde grondwaarde corrigeert?

Antwoord deskundigen: de canon wordt afgeleid van het grondwaardeaandeel en de hoogte van het grondwaardeaandeel wordt bepaald door de omstandigheden rond het erfpachtcontract. De depreciatie die gerechtvaardigd wordt geacht vanwege de "verplichte winkelnering" is slechts een onderdeel van de totale depreciatie van 40%.
De "bruto grondwaarde" wordt niet beschouwd als een juiste grondslag voor de canonbepaling.

8. *Reden 1.5.4 en 1.5.5 nieuwe AB kunnen worden vastgesteld en zijn niet onderhandelbaar; bij het bepalen van de nieuwe canon is het uw opdracht rekening te houden de AB die voor het aankomende tijdvak van toepassing zullen zijn. Eventuele nieuwe AB die voor het daaropvolgende tijdvak van toepassing zullen gaan worden kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de canon voor het hierop volgende tijdvak maar toch niet voor het tijdvak waarvoor u nu de canon bepaald?*

Antwoord deskundigen: De mogelijkheid om eenzijdig de nieuwe Algemene Bepalingen te kunnen vaststellen hebben invloed op de waarde van het erfpachtrecht. Er wordt rekening gehouden met de invloed van de voorwaarden van de nieuwe Algemene Bepalingen o.a. door het canonpercentage te laten afhangen van de gekozen looptijden, vaste of geïndexeerde canon etc.

9. *Reden 1.5.6 (en overigens geldt dit ook voor reden 1.5.3 t/m 1.5.7), publiekrechtelijke bestemmingswijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt.*
Kunt u uitleggen waarom u ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is "de markt" kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is? U schrijft dat ook in de eerste alinea op pagina 2 van bijlage 4.

Antwoord deskundigen: Het gegeven dat een erfpachter geconfronteerd kan worden met aanzienlijke canonaanpassingen indien de bestemming wijzigt maakt een object minder courant en dus minder waard. Ook dit is een gerechtvaardigd onderdeel van de depreciatie.
Bovendien is de uitwerking van deze bepalingen altijd in het voordeel van de erfverpachter en nooit ten gunste van de erfpachter (bij minderwaardige bestemming zal de canon niet lager worden).

10. *Reden 1.5.8; er wordt door overheidsinstanties verschillende depreciatiefactoren gebruikt. Meestal wordt verwezen naar het depreciatiebeleid van de gemeente Amsterdam. Het actuele Amsterdamse beleid is depreciatie met 25 procent.*

[redacted]

Antwoord deskundigen: Wij verwijzen in de rapportage **niet** naar het depreciatiebeleid van de Gemeente Amsterdam. Dit beleid is pas zeer recent gewijzigd en vormt geen basis om te spreken van "algemeen gebruik" terwijl dit wel geldt voor het toegepaste percentage van 40%. Dit algemeen gebruik vindt plaats door overheden, particulieren, instellingen als erfverpachters en bij diverse bestemmingen en contractvormen.
Tevens moet in de taxatie worden uitgegaan van woningen in gebruik. Een woning in gebruik is in beginsel minder waard dan een lege woning. Vanuit de dagelijkse praktijk merkt de commissie op dat hier een verschil in waarde optreedt. Dit is voor de commissie een doorslaggevende factor om de gebruikelijke depreciatiefactor van 40% te handhaven.

11. *Reden 1.5.9 gelijkheidsbeginsel; ik ben het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.*

Verder noemt u in uw uitleg het volgende:
"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 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').
Ook indien er sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging past de gemeente Amsterdam een depreciatie toe van 40%."

Bij uitgifte van bebouwde grond past de gemeente Amsterdam een compensatiekorting van 15% op de grondprijs voor bouwrijpe grond toe. Bij bestemmingswijzigingen wordt niet meer 40% depreciatie toegepast en bovendien druist deze opmerking in tegen reden 1.5.6. Immers wanneer de erfverpachter een korting toepast bij het wijzigingen van de bestemming zou dit eerder tot een hogere canon moeten leiden in plaats van tot een lagere canon. U spreekt u zelf hier dus tegen (dus ook als uw referenties eigen grond zouden betreffen is er geen reden voor een lagere canon zolang de gemeente reductie bij bestemmingswijzigingen toepast).

Antwoord deskundigen: De gehanteerde zinsnede m.b.t. de gedragslijn van de Gemeente Amsterdam is kennelijk verwarrend en zal worden verwijderd. Bedoeld werd te refereren aan eerder langdurig gevoerd Gemeentebeleid. Het geen onder 1.5.8. door de commissie wordt vastgesteld vormt voldoende uitleg.

12. *Gemiddelde waardestijging referentieperiode*
U heeft ter bepaling van de canon de gemiddelde marktwaarde genomen van de afgelopen 25 jaar. U heeft hierbij gebruik gemaakt van het gemiddelde percentage van de woningwaardestijging in Amsterdam. De gemiddelde woningwaarde van de afgelopen 25 jaar kan men echter niet benaderen door het gebruik van de gemiddelde waardestijging in een percentage, u zult dan gebruik moeten maken van een index.

[redacted]

Zie het voorbeeld hieronder:

	100		
1	105	5%	
2	111	6%	
3	116	5%	
4	118	2%	
5	125	6%	
gemiddelde	115	5%	111,833 = 100 x (1,05)^2,5

Antwoord deskundigen: De commissie heeft voor dit onderdeel gekozen voor een berekeningsmethodiek waarbij ook de andere cijferreeksen (lees: inflatiecijfers en staatsleningcijfers) op dezelfde wijze berekend als een gemiddeld percentage binnen een bepaalde periode (25 jaar). De commissie gaat uit van gemiddelden binnen een bepaalde periode.

13. *Met het gebruiken van de een periode van 25 jaar zegt u in feite dat u het aannemelijk acht dat de actuele canon (waarbij niet gebruik wordt gemaakt van een periode van 25 jaar) de komende jaren met maar liefst 60% ((187.000-77.883)/187.000) kan zakken en dat u de erfpachter nu voor dit risico compenseert door een 60% lagere canon te berekenen. Acht u het reëel dat de actuele marktconforme canon met bijna 60% (gecorrigeerd met de inflatie) kan zakken?*

Antwoord deskundigen: De commissie heeft geen gegevens voorhanden m.b.t. toekomstige waardeontwikkeling. De toegepaste gemiddelde waardestijging heeft betrekking op een periode die achter ons ligt (25 jaar). Indien in een latere fase zou blijken dat de waarde van vastgoed daalt (in een volgend tijdvak) dan zal dat ook zijn uitwerking hebben op een gemiddelde lagere waardestijging die ook door zal werken in een andere canonberekening.

14. *Berekening verschil tussen volle eigendom en erfpacht*
U corrigeert de grondwaarde voor het feit dat het erfpachtgrond betreft. De gebruikte referenties zijn echter erfpachtrechten. U heeft dus al de grondwaarde met erfpacht bepaalt en corrigeert derhalve dubbel. Kunt u aangeven waarom u dubbel corrigeert voor 'erfpachtgrond'?

Antwoord deskundigen: De commissie heeft in zijn objectvergelijk nadrukkelijk gezocht naar woningen gelegen op erfpacht met nog lang lopende tijdvakken in combinatie met een afgekochte canon. Op waarde peildatum is de invloed van dergelijke erfpachtsituaties op de marktwaarde (nog) niet (voldoende) waarneembaar.
Ook verwijst de commissie paragraaf 1.1.1 van bijlage 4 uit deze rapportage, waar de volgende tekst is opgenomen:

"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.*

[redacted]

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."

15. *Berekening afslag jaarlijkse canon en opslag 25 jaar vaste canon*

Canonpercentage
U herleidt het canonpercentage uit het langjarig gemiddelde op 10-jr vaste staatsleningen, 5,56%. Vervolgens herleidt deze naar canon, door deze te corrigeren voor de karakteristieken van de Amsterdamse indexcanon: inflatie -/- 1% en te corrigeren voor de gemiddelde inflatie in NL in de referentieperiode: 2,00%. Zodoende komt u uit op 4,56% als gecorrigeerde staatsrente. U gebruikt deze echter voor de 10-jr vaste canon, hoewel deze niet gecorrigeerd wordt voor inflatie -/- 1%.

Volgens OGA is dit niet consistent. Er zijn twee consistente rekenwijzen, gegeven de methode van taxateurs:

1. *Gemiddelde 10-jrs rendement = 5,56% □ canonpercentage 10-jr vast = 5,56% * 78,16% = 4,35%.*
a. *Daarvan afgeleid (op basis van de berekende -7,87% en de 6,41%): indexcanon 4,01% en 25-jr vast 4,63%*

2. *Gemiddelde 10-jrs rendement = 5,56% □ corrigeren voor inflatie -/- 1% en 2,00% leidt tot indexcanon □ canonpercentage indexcanon = (4,56%) * (78,16%) = 3,56%.*
a. *Daarvan afgeleid (op basis van de berekende 8,54% en de 6,41%): 10-jr vast 3,86% en 25-jr vast 4,11%*

De door u gehanteerde canonpercentages van respectievelijk 3,28%, 3,57% en 3,79% zijn daarmee te laag. Kunt u uitleggen hoe u op deze percentages bent uitgekomen en waarom u dan juist deze percentages gebruikt?

Antwoord deskundigen: De indexcanon wordt wel degelijk gecorrigeerd met de inflatiecorrectie. De correctie -/- 1% wordt bijgeteld. Voor de berekening van canonpercentages verwijzen we naar de berekening in bijlage 5. Ter bepaling van de 10 en 25 jaar vast canon wordt verwezen naar de ASRE.

16. *Procentuele wijziging van 10 jaar naar index*
Als laatste nog een opmerking over het percentage dat wordt gebruikt voor de 'Procentuele wijziging van 10 jaar naar index'. Hier wordt een percentage van -7,87 gebruikt. Bij het narekenen van deze gegevens (namelijk van 3,74% naar 3,44%), komt dit neer op -8,02 %.
Zou u uit willen leggen hoe op dit percentage van -7,87% uit bent gekomen? Mocht dit een rekenfoutje zijn, zou u dit dan willen aanpassen?

Antwoord deskundigen: Het betreft hier geen rekenfout. In Excel heeft de commissie een afronding gebruikt van 2 decimalen. Excel rekent echter door met de onafgeronde waarden. Het gemiddelde van de index moet zijn 3,441724137931%. Het gemiddelde van 10 jaar moet zijn 3,735862068966%. Het gemiddelde van 25 jaar moet zijn 3,975172413793%.

Van de erfpachter is géén reactie ontvangen.

[redacted]