Bijlage 1

1. **De eisen waaraan de taxatieprocedure dient te voldoen:**

   De taxatieprocedure en het rapport dienen volgens de rechtbank te voldoen aan de eisen van de redelijkheid en billijkheid. Uit de rechtspraak blijkt dat voor erfpachters in ieder geval inzichtelijk moet kunnen worden welke maatstaven en uitgangspunten de taxatiecommissie heeft gehanteerd. In het vonnis van 3 mei 2000, rechtsoverweging 8.8 zijn de punten opgenomen waar de taxatiecommissie **in ieder geval** duidelijkheid in moet verschaffen. Wanneer aan deze eisen niet wordt voldaan zal het taxatierapport achteraf vernietigd kunnen worden door de rechtbank aangezien het dan in strijd met de redelijkheid en billijkheid totstand gekomen is.
   Deze eisen zijn hieronder beknopt weergegeven onder a tot en met g. (In afwijking van rechtsoverweging 8.8 is in dit lijstje punt b geschrapt aangezien deze enkel toepasbaar is in het specifieke geval waarover het vonnis spreekt.)

a. Deskundigen zullen moeten aangeven welke waarde zij aan het erfpachtperceel hebben toegekend en via welke methode of stappen zij vervolgens de grondwaarde daarvan hebben afgesplitst.

c. Indien van toepassing: Als de taxatie niet heeft plaatsgevonden in de in de algemene bepalingen genoemde referentieperiode van de eerste erfpachttermijn, zullen deskundigen moeten aangeven hoe het prijspeil van onroerend goed dat zij hebben aangehouden zich verhoudt tot het prijspeil ten tijde van de taxatie.

d. Deskundigen zullen moeten aangeven welke invloed de mate waarin het perceel is bebouwd heeft gehad op de waardering.

e. Deskundigen zullen moeten aangeven wat de op de waarderingsdatum op de kapitaalmarkt geldende rente was waarmee zij rekening hebben gehouden bij het bepalen van het rentepercentage en welk gewicht de factor ‘de specifieke functie, eigenschappen en rendement van op lange termijn in grond belegd kapitaal’ in de schaal heeft gelegd. Voor zover deskundigen uitgangspunten van anderen tot de hunne hebben gemaakt, moet dat uit hun rapport blijken en zal daarbij ook de achterliggende, ook door hen onderschreven, redenering moeten worden weergegeven.

f. Alle factoren die bij de waardering van de grond en het vaststellen van het rentepercentage een rol hebben gespeeld, moeten in het rapport worden vermeld. Vage aanduidingen als ‘onder meer’ en ‘onder andere’ bieden geen enkel aanknopingspunt en zijn derhalve onaanvaardbaar.

g. Tenslotte zullen deskundigen partijen bij hun nadere rapportage in de gelegenheid moeten stellen opmerkingen te maken en vragen te stellen. Uit het bindend advies moet blijken of daaraan is voldaan.

2. In aanvulling op punt g dient te blijken uit het taxatierapport in hoeverre opmerkingen van erfpachter en gemeente zijn beoordeeld door de taxatiecommissie.

3. In toelichting op punt c. het volgende: Het advies dient rekening te houden met de in @INDIEN AB1915@artikel 6 lid 1 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 genoemde referentieperiode zijnde “het jaar voorafgaande aan het laatste jaar” van het aflopende erfpachttijdvak./@INDIEN AB1934:@ artikel 6 lid 5 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934 genoemde referentieperiode zijnde “het jaar voorafgaande aan het laatste jaar” van het aflopende erfpachttijdvak./ @INDIEN AB1937: artikel 6 lid 5 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 genoemde referentieperiode zijnde “het jaar voorafgaande aan het laatste jaar” van het aflopende erfpachttijdvak./ @INDIEN AB1955 @ artikel 6 lid 5 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 genoemde referentieperiode zijnde “het jaar voorafgaande aan het laatste jaar” van het aflopende erfpachttijdvak./ @INDIEN AB1966@ in artikel 3 lid 5 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 genoemde referentieperiode zijnde “het jaar voorafgaande aan het laatste jaar” van het aflopende erfpachttijdvak./ @INDIEN AB1994@ artikel 12 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht genoemde “grondwaarde en het canonpercentage, geldende in het jaar van kennisgeving”, waarbij de datum van kennisgeving wordt bepaald door de aanzegging van de nieuwe algemene bepalingen door de gemeente. /@INDIEN AB2000 artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht genoemde “grondwaarde en canonpercentages geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving, waarbij de datum van kennisgeving wordt bepaald door de aanzegging van de nieuwe algemene bepalingen door de gemeente.