CORTEN DE GEER
ADVOCATEN

Deskundigencommissie Blok KM02
De heren [redacted]
p/a Piet-Heyn Roos makelaardij
Frans van Mierisstraat 61
1071 RL Amsterdam

Tevens per e-mail: [redacted]@phroos.nl

Amsterdam, 12 november 2010

Betreft:	Taxatie Bouwblok KM02
Onze ref:	KM02
Uw ref:	KM02

Geachte heren [redacted],

Tot mij wendden zich de in bijgevoegde lijst genoemde personen, verder te noemen cliënten, die een erfpachtrecht of aandeel daarin hebben op een perceel grond in bouwblok KM02 te Amsterdam, met het verzoek hen bij te staan.

U heeft voor de erfpachtrechten van cliënten conceptrapporten uitgebracht waarin onder anderen de herziene canon is vastgesteld. Hierbij maak ik namens de volgende erfpachters van de gelegenheid gebruik inhoudelijk op die rapporten te reageren:

- [redacted] Guido Gezellestraat [redacted]
- [redacted], Herman Gorterstraat [redacted]
- [redacted], Willem Royaardsstraat [redacted]
- [redacted], Willem Royaardsstraat [redacted]
- [redacted], Willem Royaardsstraat [redacted]
- [redacted], Herman Gorterstraat [redacted]
- [redacted], Willem Royaardsstraat [redacted]
- [redacted] Herman Gorterstraat [redacted]
- [redacted] Herman Gorterstraat [redacted]

- dhr. [redacted], Herman Gorterstraat [redacted]
- dhr. [redacted], Willem Royaardsstraat [redacted]
- dhr. [redacted], Herman Gorterstraat [redacted]
- dhr. [redacted], Herman Gorterstraat [redacted]

Algemene opmerkingen/vragen

Cliënten willen opmerken dat zij zich primair op het standpunt stellen dat de gemeente geen herzieningsbevoegdheid heeft, nu deze mogelijk niet conform 5:85 lid 2 BW in de akte van vestiging, maar in de algemene bepalingen is opgenomen. De vaststelling van de herziene canon vindt dan ook voorwaardelijk plaats.

Kennelijk gebruikt uw commissie een nieuw format voor de rapporten, waar een groot aantal bijlagen aan gehecht wordt. Gelet op de juridische inhoud en het feit dat u als deskundigen in het rapport aangeeft niet juridisch onderlegd te zijn, vragen cliënten zich af wie de algemene opmerkingen, zoals opgenomen in de bijlagen (met name de bijlagen 1 tot en met 4) heeft opgesteld of aan uw commissie heeft aangeleverd. Graag verneem ik van u op dit punt.

Taxatie-opdracht

Voorts willen cliënten benadrukken dat zij u geen opdracht hebben gegeven om een taxatie uit te voeren en de grondwaarde vast te stellen. Volgens de in dit blok toepasselijke Algemene Bepalingen 1937 moet u alleen de pachtsom (canon) vaststellen. Over het vaststellen van de grondwaarde en het taxeren van het object is in de Algemene Bepalingen 1937 niets opgenomen. De opdracht die de gemeente u heeft verstrekt bij brief van 1 april 2010 strookt dan ook niet met de Algemene Bepalingen 1937. Bovendien bevat deze brief een groot aantal instructies aan de deskundigen met betrekking tot de wijze waarop de canon volgens de gemeente zou moeten worden berekend. Cliënten zijn nooit op de hoogte gesteld van de brief van de gemeente en de bijbehorende instructies. Zij hebben destijds ook geen afschrift van de brief ontvangen. Pas door navraag te doen bij de deskundigen is uiteindelijk in oktober 2010 een afschrift van die brief ter beschikking gesteld.

Door de opdracht, zoals die is geformuleerd in de brief van de gemeente aan u van 1 april 2010, uit te voeren gaat u voorbij aan de uitdrukkelijke grondslag die voorafgaande aan de uitgifte van de te herziene rechten door de gemeente is vastgesteld. U zoekt ook ten onrechte aansluiting bij de marktwaarde in plaats van bij de kostprijs van de grond. Dat strookt niet met de AB 1937 en ook niet met de historische context, zoals hierna nog zal worden besproken. Ik verzoek u te motiveren waarom u de instructies van de gemeente opvolgt en de tekst van de AB 1937 en de hieronder beschreven historische context buiten beschouwing heeft gelaten.

Uitsluiting aansprakelijkheid

Cliënten accepteren de exoneratie van aansprakelijkheden door uw commissie niet. Primair betwisten cliënten de opdracht verleend te hebben, maar zelfs als er een opdracht zou zijn verleend kunnen cliënten deze exoneraties niet accepteren. U geeft bijvoorbeeld aan dat het rapport gebaseerd is op informatie die door diverse gemeentelijke instanties is verstrekt, terwijl u niet in staat voor de juistheid, nauwkeurigheid en volledigheid daarvan. Cliënten mogen verwachten dat u er zorg voor draagt dat het rapport op juiste gegevens is gebaseerd en dat deze gegevens dus worden geverifieerd voordat u ze gebruikt. Waar dat niet mogelijk is moet u die bronnen buiten beschouwing laten, zeker nu die door één van de partijen zelf wordt aangeleverd. Bovendien kunt u aansprakelijkheden alleen uitsluiten bij het tot stand komen van een overeenkomst tot opdracht en niet in het (concept)rapport en dus tijdens of aan het einde van de uitvoering van de opdracht. Cliënten zijn dan ook niet gebonden aan deze exoneratieclausules.

Definities en waardebegrippen (bijlage 2)

Kunt u aangeven of u bij het bepalen van de grondwaarde uitgaat van een bedrag inclusief BTW? Onder het kopje grondwaarde in bijlage 2 staat daar niets over vermeld.

Kunt u toelichten met welke kostenposten bij het bepalen van de actuele opstalwaarde rekening wordt gehouden? Het is onduidelijk wat voor soort kosten meegenomen worden.

Historische context (bijlage 3)

In bijlage 3 bij het concept-rapport geeft u wel aandacht aan de historische achtergrond van erfpacht in Amsterdam. Daarmee erkent u dus ook het belang daarvan. Deze historische achtergrond is echter verre van compleet en een aantal cruciale aspecten daarvan komen niet aan bod.

Eén van die aspecten is dat bij de oprichting van het gemeentelijk grondbedrijf bij voordracht van 20 juli 1923 en de raadsvergaderingen die daarop hebben gevolgd, waaronder die van 17 oktober 1923, meerdere keren aangegeven is dat de grondslag voor het bepalen van de canon de kostprijs van de grond zal zijn. Tegen deze waarde is de canon bepaald en tegen deze waarde is de in erfpacht uitgegeven grond in de boeken van de gemeente opgenomen. Ook in de rechtsliteratuur uit die tijd blijkt het omschreven beleid. Mocht u de onderliggende historische (bewijs)stukken en artikelen willen ontvangen, dan verzoek ik u mij dat te laten weten.

Bij de herziening zult u dus aansluiting moeten zoeken bij de kostprijs. De marktwaarde van grond kan hierin, gezien de uitdrukkelijk vastgestelde uitgangspunten, geen rol spelen. Mocht u van die eerste vaststellingsmethode af moeten wijken, dan zult u ten minste dienen te motiveren waarom die afwijking noodzakelijk is.

Daarbij willen cliënten u er op wijzen dat de gemeente, in de verschillende besluiten en de daarbij behorende motivering die bij het tot stand brengen en handhaven van dit beleid na 1923 zijn genomen, meermaals te kennen heeft gegeven geen winst te willen maken op de erfpachtrechten doch slechts de door haar zelf te maken kosten te willen doorberekenen. Uit uw rapportage blijkt op geen enkele wijze dat u zich daarvan bewust bent, laat staan dat u heeft gemotiveerd waarom de door u herziene canon in verhouding staat tot door de gemeente gemaakte kosten.

In het licht van het voorgaande zult u, als deskundigen, ook rekening dienen te houden met het gegeven dat de gemeente monopolist is op de grondmarkt, en derhalve een grote invloed heeft op de hoogte van de marktprijs van de grond. De gemeente creëert zelf de schaarste die leidt tot die hoge marktprijs. Ten aanzien hiervan zien cliënten evenmin een overweging opgenomen in uw rapport. Kunt u nog aangeven of u hiermee rekening heeft gehouden?

Overige vragen bijlage 3

In het overzicht van de kenmerken en de verschillen tussen het vol eigendom en het zakelijk genotsrecht geeft u aan dat de zakelijk genotsgerechtigde een gedeeltelijke vermogenswinst toekomt. Cliënten zien een dergelijke toedeling echter niet terug in de berekeningen. Kunt u aangeven op welke wijze daar rekening mee is gehouden?

Grondquote (bijlage 4 en 5)

In punt 1.4 van bijlage 4 geeft u aan dat voorheen een grondquote van 20%-25% van de bewoonde waarde werd gehanteerd. In bijlage 5 hanteert u een grondquote van circa het dubbele. Onduidelijk is waarom de door u gehanteerde grondquote zo veel hoger is. Kunt u dat toelichten? Daarbij verzoeken wij u ook aan te geven of het redelijk is dat deze grondquote, die is berekend op grond van de residuele grondwaarde op dit moment, toegepast wordt op een gemiddelde waarde over een termijn van 25 jaar. Met andere woorden, is het redelijk te veronderstellen dat de waarde van het goed een gelijke ontwikkeling heeft doorgemaakt als de hoogte van de herbouwwaarde?

Ontwikkeling grondwaarde (bijlage 5)

Naar wij uit uw gegevens in bijlage 5 hebben kunnen afleiden, gaat u ten behoeve van de berekening van de eindwaarde uit van een toekomstige groei van de grondwaarde die gelijk is aan

de inflatie. Derhalve wordt geen reële waardestijging verondersteld. Deze veronderstelling is van groot belang, immers "hoe hoger de verwachte grondwaardestijging, des te lager het canonpercentage", zoals de School of Real Estate in haar publicaties zelf verkondigt.

Gezien de grondwaardestijging van de afgelopen decennia vinden cliënten het onbegrijpelijk dat de deskundigen geen reële stijging van de grondwaarde in de komende 50 jaar veronderstellen. Zij begrijpen dat er geen goede prijsindex voor grond in Amsterdam bestaat, maar dit mag niet betekenen dat de reële stijging van de grondwaarde dan maar op nihil wordt gesteld. Dit schaadt de belangen van bewoners. In de berekeningen van de deskundigen worden op verschillende punten aannames gemaakt en wij verzoeken u ook op dit punt aannames te maken die recht doen aan de trend die de afgelopen decennia zichtbaar is geweest.

Inflatierisicopremie (bijlage 5)

Uit bijlage 5 van het concept- rapport blijkt dat de deskundigen de aanvangscanon van de geïndexeerde canon bepalen door op de nominale rente de inflatie (verminderd met 1%) in mindering te brengen. U dient echter ook de inflatierisicopremie, die besloten is in de rente op staatsobligaties, in mindering te brengen op de aanvangscanon. Immers, door indexatie wordt het inflatierisico door de gemeente afgewenteld op de erfpachters.

Er bestaan geen eenduidige schattingen van de hoogte van de inflatierisicopremie, maar dat mag geen reden zijn voor deskundigen om deze achterwege te laten. Voor een indicatie van de hoogte van de inflatierisicopremie zij verwezen naar G. Bekaert, 2009, Inflation Risk and the Inflation Risk Premium, Netspar, NEA 21. Hieronder treft u een citaat (Bekaert, 2009, blz 30):

"I also mention a few European studies. Both Hordahl and Tristani (2007) and Garcia and Werner (2008) find a very modest inflation premium of only 25 basis points at the five year horizon. However it is likely that this low estimate reflects the short sample period which was characterized by relatively subdued inflation. My personal estimate of a long-term inflation risk premium for the euro area would be substantial higher"

Bekaert geeft aan dat de 25 basispunten (0,25%) waarschijnlijk het gevolg is van de lage inflatie ten tijde van het door hem geciteerde onderzoek. De deskundigen hanteren echter een meetperiode van 25 jaar en dat impliceert dat ook voor de bepaling van de inflatierisicopremie gekeken dient te worden naar de afgelopen 25 jaar. In die periode is sprake geweest van jaren met hogere inflatie dan de huidige inflatie. Voorts is de voor die periode zeer hoge reële rente (nominale rente minus inflatie, 5,74% -/- 2,05% = 3,69%) een indicatie van een hogere inflatierisicopremie. Uit onderzoeken over langere tijdsperioden blijkt dat de inflatierisicopremie heeft gevarieerd tussen de 50 basispunten (0,5%) en de 200 basis punten (2%), zie Bekaert (2009).

Op basis van het bovenstaande achten cliënten het redelijk dat de deskundigen over de gehanteerde periode een inflatierisicopremie in een bandbreedte van 0,5% tot 1% hanteren, te middelen naar 0,75%.

Conclusie

Cliënten verzoeken u de rapporten aan te passen met inachtneming van de opmerkingen zoals die in deze brief zijn gemaakt. Voorts verzoeken cliënten u de rapporten nader te motiveren op de punten waar daar om is verzocht. De nu door u opgestelde rapporten voldoen niet aan de daaraan te stellen eisen. Cliënten achten zich daaraan niet gebonden indien zij ongewijzigd definitief worden gemaakt.

Gezien het beginsel van hoor en wederhoor verzoeken cliënten u een kopie van deze brief aan de gemeente te zenden en hen vervolgens op de hoogte te stellen van de eventuele reactie van de gemeente.

Met vriendelijke groet,

[redacted]