TAXATIERAPPORTCANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

Meeuwenlaan [redacted]

Bouwblok NF02

[redacted]

TAXATEURS/DESKUNDIGEN

[redacted]

TAXATIEDATUM/OPNAMEDATUM

28 november 2014

OPDRACHTGEVERS

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

en

Erfpachter [redacted]
Meeuwenlaan [redacted]
[redacted] Amsterdam

OPDRACHTNEMERS

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 3 lid 7. van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 tot stand gekomen en bestaat uit:

Deskundige 1	[redacted] *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen/mkb onder nummer* [redacted]*, lid NVM/MVA te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad*
Deskundige 2	[redacted] *makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen/mkb onder nummer* [redacted]*lid NVM/MVA te dezen benoemd door de erfpachters.*
Deskundige 3	[redacted] *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer* [redacted] *kamers wonen/mkb, 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] *Meeuwenlaan* [redacted] [redacted] *Amsterdam*

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform het gestelde in artikel 3 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 geven Burgemeester en Wethouders ten minste vier 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 en aanbieding zijn respectievelijk door erfpachter op ***10 februari 2012 en 17 februari 2014 ontvangen.***

Erfpachter kon zich niet verenigen met de nieuwe grondwaarde en bijbehorende nieuwe canon 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 opstal van een bouwblok.*
Perceel/Object	*Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, plaatselijk bekend als* ***Meeuwenlaan*** [redacted] *te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K* ***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 erfpachter.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het hierboven genoemde object betrof in het verleden een tijdelijk recht van erfpacht dat in een latere fase werd omgezet c.q. geconverteerd in een voortdurend recht van erfpacht conform de Algemene Bepalingen 1966 (AB 1966). De einddatum van het vigerende erfpachtrecht (AB 1966) werd vastgesteld op 29 februari 2016.

Datum uitgifte	*29 februari 1966*
Expiratiedatum	*29 februari 2016*
Canon na splitsing	*€ 452,68*
Volgend tijdvak	*1 maart 2016 -28 februari 2066*
Bestemming	*Één woning*
Gebruik	*Één woning*
Huidige AB	*De algemene bepalingen voor het voortdurende erfpacht 1966 zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 18 augustus 1966 nummer 407A en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 19 april negentienhonderdzevenenzestig in deel 4300 nummer 27.*
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 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.*

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 erfpachter is in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij eveneens verschillende mogelijkheden tot bezichtiging en opname zijn aangekondigd. Daarnaast is de mogelijkheid tot het maken van gerichte afspraken geboden.

De objecten in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, zijn op de opnamedatum 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 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 is onderstaande transactie als referentie gebruikt. Dit betreft een representatieve transactie van een woonhuis op erfpachtperceel in de directe nabijheid van het getaxeerde. Vergelijkingen met transacties van woonhuizen op eigen grond zijn niet voor handen. Een uitvoeriger beschrijving van deze referentie is opgenomen in **bijlage 6.**

Objectvergelijking *Meeuwenlaan [redacted] Amsterdam*

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op *€ 39.600,--*. Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in **bijlage 2.**

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar **bijlage 2** wordt de aanvangscanon voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	*€ 1.042,--*
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	*€ 1.130,--*
3.	***Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	*€ 1.384,--*

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 23 februari 2015 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden schriftelijk vóór 5 maart 2015 bij het secretariaat te melden (Makelaarsgroep AMEO, [redacted].

Zowel erfpachter als erfverpachter hebben wel/niet gereageerd op de concept rapportage (**zie bijlage 7**).

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 ondertekenden erop dat ondertekenden niet competent zijn als vastgoedjurist. Ondertekenden adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie.

UITSLUITING

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

ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 6 maart 2015.

[redacted]

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	*Algemene uitgangspunten bij taxatie*
Bijlage 2	*Rekenblad*
Bijlage 3	*Toelichting op de grondwaardebepaling en canonberekening*
Bijlage 4	*Rendement en inflatie periode 50 jaar*
Bijlage 5	*Overzicht opslagpercentages t.b.v. 10 jaar en 25 jaar vaste canon*
Bijlage 6	*Objectvergelijking*
Bijlage 7	*Hoor en wederhoor*

Bijlage 1

(algemene uitgangspunten bij taxatie)

BIJLAGE 1

UITGANGSPUNTEN, DEFINTIES, WAARDEBEGRIPPEN EN ALGEMENE INFORMATIE ERFPACHT

Algemene uitgangspunten

Bij deze waardering is rekening gehouden met verschillende (wegings)factoren en informatiebronnen, deze zijn weergegeven in de rapportage. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. Deskundigen zijn gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

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, afmeting en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit rapport 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 opdrachtgevers 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 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.
9. Dit rapport 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.
10. 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.

Toegepaste 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 reële rente.

Marktwaarde

De 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 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 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 marktwaarde.

Herbouwwaarde inclusief sloopkosten

Deze waarde is het geschatte bedrag waarvoor de opstal, deel uitmakende van het getaxeerde object, volgens de deskundigen op de taxatiedatum zou kunnen herbouwd, zonder rekening houdende met een depreciatie vanwege ouderdom van de opstal waarbij geen rekening is gehouden met achterstallig onderhoud, ernstige bouwkundige gebreken en luxe verfraaiingen.

Grondwaarde (eigen grond)

De grondwaarde is het geschatte bedrag van de ondergrond van de gehele kavel en betreft het verschil tussen de marktwaarde enerzijds en de geschatte herbouwwaarde anderzijds, waarbij rekening is gehouden met de bestemming die daarop is gerealiseerd.

Erfpacht

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.

Algemene informatie zakelijke rechten

Onder de zakelijke rechten wordt verstaan het recht van eigendom, 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 deze zakelijke rechten 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 recht wordt in de wettelijke regeling behandeld. In beginsel is er dus sprake van een grote contractvrijheid, met slechts een enkele dwingend rechtelijke maatregel.

Verschil volle eigendom en erfpacht

Verschillende kenmerken tussen de eigenaar van een vol eigendom en de erfpachter:

Omschrijving		**Volle eigendom**	**Erfpacht**
1.	Eigendom	Ongelimiteerd	Beperkt
2.	Betalingsverplichting	Geen	Facultatief (meestal periodiek)
3.	Vermogenswinst	Volledig	Gedeeltelijk
4.	Gebruiksbeperking	Meestal niet	Meestal wel
5.	Verhandelbaarheid	Goed	In beginsel wel
6.	Financierbaarheid	Goed	In beginsel wel
7.	Tijdelijkheid	Niet	Facultatief
8.	Rechtsbescherming	Volledig	Beperkt

Op grond van de voorgaande vergelijkingen blijkt dat het recht van erfpacht het beste vergeleken kan worden met eigendom, waarbij rekening gehouden dient te worden met de waardedrukkende effecten van erfpacht en de insnoerende bepalingen van het erfpachtcontract.

Bijlage 2

(rekenblad)

Grondwaarde en canonberekening **Meeuwenlaan** [redacted]

1 Gehanteerde parameters

a.	Waardepeildatum	2014
b.	Referentieperiode van 50 jaar	1964 - 2013
c.	Gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen in referentieperiode	6,47%
d.	Gemiddelde inflatie in referentieperiode	3,74%
e.	Reëel rendement	**2,63%**
f.	BTW regime	**21%**

2 Marktwaarde getaxeerd object op basis van grondwaarde volle eigendom uitgaande van vernieuwbouw

Meeuwenlaan 92-A		*Oppervlakte*		*Marktwaarde / eigen grond*		*incl btw*
tussenhuis met tuin	zonder dakuitbreidingen	**142** m² GO	€	2.450 per m² GO	€	**348.000**

3 Herbouwkosten opstallen inclusief sloopkosten (incl bijkomende kosten en incl incl. BTW)

totaal gebruiksoppervlakte (GO)			**142**	m²	
Herbouwwaarde incl. sloop:		€	950	per m² GO	
BTW	21%	€	200		
Herbouwwaarde incl. btw		€	1.150		
Bijkomende kosten	37,75%	€	434		
Herbouwwaarde incl. bijk. kosten		**€**	**1.583**	per m² GO	*incl. BTW*
Totale herbouwwaarde					**€ 225.000**

4 Actuele residuele grondwaarde volle eigendom (marktwaarde incl. btw -/- opstalwaarde incl btw) verminderd met BTW-regime

Residuele grondwaarde (eigen grond)	**incl. btw**	**€**	**123.000**
Residuele grondwaarde (eigen grond)	**excl. btw**	**€**	**101.653**

5 Berekening verschil: volle eigendom en erfpacht / grondwaarde belast met erfpacht

Residuele grondwaarde eigen grond excl. Btw **€ 101.653**

Contante waardeberekening eenheid € 100,-- na 50 jaar en 100 jaar op basis van reëel rendement

	waarde van de eenheid		*reservering t.b.v. erfpacht*
na 50 jaar	€ 100,00	€	27,28
na 100 jaar	€ 100,00	€	7,44
Totaal reservering		€	34,72

Correctie erfpachtgrond t.o.v. eigen grond	**-34,72%**	**€**	**-35.297**
Grondwaarde belast met erfpacht afgerond			**€ 66.000**

6 Voortdurend gebruik van de grond: depreciaties

Grondwaarde erfpacht zonder depreciatie voortdurend gebruik		€	66.000
Depreciatie: voortdurend gebruik / verhuurd	-40%	€	-26.400
Grondwaarde voortdurend gebruik t.b.v. canonbepaling			**€ 39.600**

7 Berekening aanvangscanon en opslag 10-jaar en 25-jaar vaste canon

Aanvangscanon			**2,63%**	**AANVANGSCANON (INDEX)**	**€ 1.042**
canon 10 jaar vast	opslag	8,40%	**2,85%**	**CANON 10 JAAR VAST**	**€ 1.130**
canon 25 jaar vast	opslag	32,74%	**3,49%**	**CANON 25 JAAR VAST**	**€ 1.384**

Bijlage 3

(toelichting op de grondwaardebepaling en canonberekening)

BIJLAGE 3

TOELICHTING OP DE GRONDWAARDEBEPALING EN CANONBEREKENING

In dit deskundigenbericht is een rekenblad (**bijlage 2**) opgenomen voor de bepaling van de met erfpacht belaste (onder)grond. In deze bijlage worden onder andere toegelicht: de bepaling van een reëel rendement van de aanvangscanon (indexcanon)en de depreciatie. De toelichting vindt plaats aan de hand van de volgende punten 3.1 tot en met 3.7 In het rekenblad is de waardebepaling opgenomen t.b.v. de woonfunctie en, indien van toepassing, in een apart rekenblad de waardebepaling van een bedrijfsfunctie.

3.1 Gehanteerde parameters

3.1.1 - referentieperiode afgelopen 50 jaar
3.1.2 - gemiddeld rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode
3.1.3 - gemiddelde inflatiepercentage in referentieperiode
3.1.4 - gemiddeld reëel rendement in referentieperiode
3.1.5 - actueel btw-regime in referentieperiode

3.2. Marktwaarde getaxeerd object op basis van grondwaarde volle eigendom

3.2.1- woonobjecten
3.2.2 - bedrijfsruimte
3.2.3 - verdeling marktwaarde in opstalwaarde en grondwaarde volle eigendom

3.3. Herbouwkosten opstallen inclusief sloopkosten

3.3.1 - BTW en bijkomende kosten: woonobjecten
3.3.2 - BTW en bijkomende kosten: bedrijfsruimte.

3.4. Actuele residuele grondwaarde volle eigendom

3.4.1 woonobjecten exclusief BTW
3.4.2. bedrijfsruimte exclusief BTW

3.5. Berekening verschil volle eigendom en erfpacht/ grondwaarde belast met erfpacht

3.6. Voortdurend gebruik van de grond; depreciaties

3.6.1.-depreciatie 40%: woonobjecten
3.6.2 -depreciatie 10%: bedrijfsruimte

Hierna volgt een toelichting op de verschillende onderdelen die in het rekenblad genoemd zijn.

3.1 Gehanteerde parameters

3.1.1- Referentieperiode afgelopen 50 jaar t.b.v. de parameters

De keuze van een kapitaalmarktrente wordt afgeleid van het rendement op langlopende Staatsleningen van 8-10 jaar in de voorgaande periode van 50 jaar (**bijlage 4**). Hierna zullen deskundigen de gekozen periode van 50 jaar m.b.t. de kapitaalmarktrente motiveren.

In een bepaalde periode kan de kapitaalmarktrente sterk wisselen of volatiel zijn. Dit zal een grote invloed hebben op de berekening van de canonvergoeding. Deskundigen stellen vast dat grondprijzen en markttransacties van vastgoed niet in eenzelfde verhouding volatiel zijn c.q. gelijkelijk reageren op die wisselende kapitaalmarktrente.
Een sterke wisseling van kapitaalmarktrente in een korte periode is niet wenselijk voor het bepalen van een bestendige gedragslijn t.b.v. het berekenen van een canonvergoeding in een specifieke periode, terwijl de te berekenen nieuwe canon het vertrekpunt is voor een lange erfpachtperiode van 50 jaar.

De nieuwe canon wordt bepaald in een zeker kalenderjaar, waarbij die nieuwe canon geldt voor een nieuw erfpachttijdvak van 50 jaar. In die vervolgperiode van 50 jaar zal eveneens sprake zijn van wisselende waardestijgingen en waardedalingen c.q. wisselende rendementen op langlopende staatsleningen.

Deskundigen zijn van mening, dat een bestendige gedragslijn gevolgd moet worden, die van groot belang is voor een evenwichtige canonberekening. Die bestendige gedragslijn wordt volgens deskundigen verkregen door gebruik te maken van een gemiddelde van een langere achterliggende periode. Vandaar dat deskundigen gekozen hebben voor een periode van 50 jaar.

Hierdoor worden pieken en dalen, binnen een voor ieder overzichtelijke periode, geëlimineerd. Daarnaast geeft een dergelijke berekening ook de nodige zekerheid voor zowel de erfpachter als erfverpachter dat er geen sterke canonverschillen voor soortgelijke erfpachtzaken mogelijk zijn in een korte periode.

3.1.2 - Gemiddeld rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode
Het door deskundigen berekende gemiddeld rendement van langlopende staatsleningen in de aangegeven referentieperiode van 50 jaar, betreft een kapitaalmarktrente die twee componenten bevat: de reële rente en de inflatiecomponent (**bijlage 4**).

3.1.3- Gemiddelde inflatiepercentage in referentieperiode;
Deskundigen hebben het inflatiepercentage eveneens berekend als gemiddeld percentage in de referentieperiode van de voorafgaande periode van 50 jaar (**bijlage 4**)

3.1.4- Gemiddeld reëel rendement in referentieperiode;
Voor de bepaling van een reëel rendement, als basis voor de canonberekening, hebben deskundigen gebruik gemaakt van een referentieperiode van vijftig jaar.

Aan de hand van publicaties van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is een gemiddeld nominaal rendement op langlopende staatsleningen in een periode van vijftig jaar voorafgaand aan de waardepeildatum bepaald. De inflatiecomponent is ook bepaald aan de hand van publicaties van het CBS in dezelfde referentieperiode (voornoemde "publicaties" hierna te noemen "reeksen"). Genoemde reeksen zijn als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

Als basis voor de berekening van een nieuwe aanvangscanon (indexcanon) wordt een reëel rentepercentage (rentepercentage zonder inflatie) gehanteerd, omdat de erfverpachter de nieuwe aanvangscanon daarna jaarlijks al bijstelt op basis van de opgetreden inflatie.

Wanneer een reëel rentepercentage moet worden vastgesteld aan de hand van een nominaal rentepercentage (inclusief inflatiepercentage) zal het inflatiepercentage in mindering gebracht moeten worden op het nominaal rentepercentage. Indien een nominaal rentepercentage is samengesteld uit meerdere percentages (reëel rentepercentage + inflatiepercentage) mogen deze percentages niet van elkaar worden afgetrokken. Voor een juiste berekening dienen de gevonden percentages op een bepaalde manier op elkaar gedeeld te worden (multiplicatie).

Voorbeeld:
Stel dat een nominaal gevonden rentepercentage van 6% een inflatiepercentage van 2% bevat, dan is het resultaat niet 4% (6% - 2%) maar 3,92% afgerond (1,06 ÷ 1,02 = 1,03922).

Deskundigen zullen hierna een nadere motivering geven voor het hanteren van het gemiddeld reëel rendement (zonder inflatie). Volgens de van toepassing verklaarde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, wordt de door deskundigen vastgestelde aanvangscanon jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer van het jaar daarvoor (hierna te noemen: "indexbepaling"). De bloot eigenaar krijgt door deze indexbepaling een vergoeding voor de opgetreden inflatie in elk jaar.

Concluderend: deskundigen berekenen de canonvergoeding op basis van het reëel berekende rendement (excl. inflatie) van de afgelopen periode van 50 jaar op basis van marktgegevens van langlopende staatsleningen.

3.1.5- Actueel btw-regime
Voor een juiste residuele waardebepaling van de grondwaarde dient geen rekening te worden gehouden met de geldende btw die verschuldigd is. Deskundigen stellen een grondwaarde vast excl. btw aangezien de btw geen waardebepalende factor is bij een residuele waardeberekening van de grond.

3.2 Marktwaarde object op basis van grondwaarde volle eigendom
3.2.1- woonobjecten
Als uitgangspunt voor het vaststellen van de grondwaarde belast met erfpacht is eerst een marktwaarde vastgesteld van objecten die gelegen zijn op eigen grond , dus zonder rekening te houden met de lasten en beperkingen van de erfpacht.

Deskundigen hebben een representatieve markttransactie (**bijlage 6**) gevonden van een woonhuis gelegen op erfpachtgrond dat leeg en vrij van huur werd verkocht en in gebruik is genomen als eigen woning. De gevonden markttransactie is zelfs gelegen binnen hetzelfde bouwblok. De gevonden transactie is voor deskundigen goed bruikbaar voor het vaststellen van een aandeel in de grondwaarde bij volle eigendom. Het door deskundigen als vergelijking gehanteerde object is in de (**bijlage 6**) weergegeven. Vervolgens is dit vergelijkingsobject door deskundigen beoordeeld en werd een waardering opgesteld als ware deze transactie gelegen op eigen grond en (ver)nieuwbouw.

Voornoemde waardering van het vergelijkingsobject is voor deskundigen het vertrekpunt voor de uiteindelijke vaststelling van de waardebepaling van de grondwaarde belast met erfpacht van het getaxeerde object omdat de waardebepaling van de grondwaarde belast met erfpacht een afgeleide is van de waardebepaling van de grondwaarde bij volle eigendom.

Ook is rekening gehouden (indien van toepassing) met de onderlinge verschillen van het getaxeerde object met het vergelijkingsobject.

Met name de mogelijke verschillen in woonoppervlak, de aanwezigheid van een tuin, een binnendoor bereikbare zolderkamer, andere liggingfactoren en kwaliteit worden door deskundigen meegewogen in de uiteindelijke vaststelling van de marktwaarde van het getaxeerde vergelijkingsobject. Door deskundigen is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, waarbij ook het empirisch inzicht van deskundigen een afrondende rol heeft gespeeld. Deskundigen hebben vervolgens de marktwaarde per m2 GBO (gebruiksoppervlak) voor het getaxeerde object vastgesteld en vermenigvuldigd met het aantal m2 GBO van het getaxeerde object waardoor de totale marktwaarde van het getaxeerde object werd berekend. Van toepassing daarbij is ook de wet van de afnemende meerwaarde: de prijs per vierkante meter neemt af naarmate het oppervlak toeneemt.

3.2.2– bedrijfsruimte (niet van toepassing)
De waardering van de grondwaarde volle eigendom t.b.v. de bedrijfsruimte vindt plaats door huurwaardekapitalisatie. Daarbij wordt middels een berekende totale huurwaarde van het getaxeerde object alsmede een aan de markt ontleend bruto aanvangsrendement de marktwaarde van het geheel (grond en opstal) berekend.

3.2.3- verdeling marktwaarde in opstalwaarde en grondwaarde volle eigendom
De door deskundigen vastgestelde "marktwaarde object op basis van grondwaarde volle eigendom", bestaat enerzijds uit een aandeel opstalwaarde en anderzijds een aandeel grondwaarde. Deskundigen hebben gekozen voor de residuele benadering van de grondwaarde. Deskundigen hebben daartoe een berekening opgesteld waarbij de eerder vastgestelde marktwaarde wordt verminderd met de actuele herbouwwaarde van het desbetreffende opstalaandeel, waardoor een juiste grondwaarde bij volle eigendom berekend wordt.

3.3 Herbouwwaarde opstallen inclusief sloopkosten
De opstalwaarde voor het getaxeerde object wordt door deskundigen berekend op basis van de herbouwwaarde van de opstal verhoogd met alle bijkomende kosten vóór en tijdens de bouw (incl. aansluitingskosten op openbare nutsvoorzieningen) + btw (indien van toepassing).

De vastgestelde herbouwwaarde is volgens deskundigen een juiste weergave van een goed onderhouden opstal welke opstal geen achterstallig onderhoud vertoont en een aan nieuwbouw gelijkwaardige uitrusting heeft.

De herbouwwaarde van de opstallen incl. sloopkosten is door deskundigen vastgesteld op basis van 'herbouw van het gebouw in de huidige omvang, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig".

De herbouwwaarde vormt voor deskundigen een onderdeel in de totale getaxeerde marktwaarde van het object. Deskundigen verminderen de herbouwwaarde op de getaxeerde marktwaarde en met deze berekening stellen deskundigen het aandeel grondwaarde met volle eigendom vast.

3.3.1- BTW en bijkomende kosten: woonobjecten
Door deskundigen is de herbouwwaarde getaxeerd inclusief BTW zoals nieuwbouw in de regel wordt aangeboden voor woningen.

De bijkomende kosten betreffen o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, risicoverzekering, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten van het terrein, opmaken akte van splitsing, onvoorzien, etc.

3.3.2- BTW en bijkomende kosten: bedrijfsruimte
Door deskundigen is de herbouwwaarde getaxeerd exclusief BTW zoals nieuwbouw in de regel wordt aangeboden t.b.v. bedrijfsruimten.

De bijkomende kosten betreffen o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, risicoverzekering, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten van het terrein, opmaken akte van splitsing, onvoorzien, etc.

3.4 Actuele residuele grondwaarde volle eigendom
3.4.1 woonobjecten exclusief BTW
Door de herbouwkosten (inclusief btw) van de opstallen in mindering te brengen op de marktwaarde gelegen op volle eigendom (incl. btw), berekenen deskundigen de actuele residuele grondwaarde op basis van eigen grond (incl. btw).

Deze volgende berekening vormt voor deskundigen de basis voor de juiste toedeling van de grondwaarde:

Marktwaarde totale object incl. grond met volle eigendom (incl. btw) -/- Herbouwwaarde van de opstallen (incl. btw) = Actuele residuele grondwaarde volle eigendom incl. BTW.

Door deskundigen is bij het vaststellen van de actuele residuele grondwaarde volle eigendom rekening gehouden met de liggingfactoren binnen de gemeente Amsterdam. Dit betekent dat de verhouding grondwaarde t.o.v. de totale marktwaarde van het geheel (grond en opstal) of wel de grondquote, op een andere locatie een andere grondquote kan hebben. Een grondquote bij een andere locatie is daarom niet direct vergelijkbaar.

De hiervoor genoemde berekeningsmethode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde volle eigendom te bepalen. Vervolgens hebben deskundigen de gevonden grondwaarde volle eigendom incl. btw verminderd met het geldende btw regime in de referentieperiode, omdat de btw geen waardebepalende component is in de berekening van de residuele grondwaarde. De "boekwaarde" van de grondwaarde dient exclusief btw vastgesteld te

worden aangezien de grondexploitant de verschuldigde btw ook dient af te dragen aan de Rijksbelastingdienst.

3.4.2. bedrijfsruimte exclusief BTW
Door de herbouwkosten (exclusief btw) van de opstallen in mindering te brengen op de marktwaarde gelegen op volle eigendom (excl. btw), berekenen deskundigen de actuele residuele grondwaarde op basis van eigen grond (excl. btw). Deze berekening vormt voor deskundigen de basis voor de juiste toedeling van de grondwaarde:

Marktwaarde totale object incl. grond met volle eigendom (excl. btw) -/- Herbouwwaarde van de opstallen (excl. btw) = Actuele residuele grondwaarde volle eigendom excl. btw.

Door deskundigen is bij het vaststellen van de actuele residuele grondwaarde volle eigendom rekening gehouden met de liggingfactoren binnen de gemeente Amsterdam. Dit wil zeggen dat de verhouding grondwaarde t.o.v. de totale marktwaarde van het geheel (grond en opstal) of wel de grondquote, op een andere locatie een andere grondquote kan hebben. Een grondquote bij een andere locatie is daarom niet direct vergelijkbaar.

De hiervoor genoemde berekeningsmethode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde volle eigendom te bepalen.

3.5 Berekening verschil grondwaarde volle eigendom / grondwaarde belast met erfpacht
De deskundigen passen een rekenkundige correctie toe om het waardeverschil alsnog tot uiting te brengen tussen vastgoed gelegen op eigen grond en vastgoed gelegen op erfpachtgrond met vooruitbetaalde canon > 30 jaar. Hierna zullen deskundigen dit nader motiveren.

Indien sprake is van grondwaarde belast met erfpacht moet de erfpachter van een stuk grond, in tegenstelling tot de eigenaar van een stuk grond in volle eigendom, een jaarlijkse erfpachtcanon c.q. een afkoopsom voor de erfpachttermijn betalen (vooruitbetaalde canon).

Deskundigen hebben vastgesteld dat het verschil tussen transacties van vergelijkingsobjecten bestaande bouw op grond met volle eigendom t.o.v. vergelijkingsobjecten bestaande bouw gelegen op grond belast met erfpacht (met of zonder vooruitbetaalde canon) in het verleden verwaarloosbaar was.

In hoeverre erfpachters in het verleden een te hoge prijs hebben betaald voor grond belast met erfpacht t.o.v. grond met volle eigendom is door deskundigen niet verder onderzocht. Partijen zijn destijds op vrijwillige basis tot een transactieprijs gekomen. Deskundigen achten het niet hun (wetenschappelijke) taak dit verder te onderzoeken.

Deskundigen hebben voortschrijdend inzicht verkregen m.b.t. de huidige marktontwikkelingen waarbij financiële instellingen een canonbetaling nu meewegen in het berekenen en verstrekken van een hypothecaire lening m.b.t. woningen gelegen op erfpachtgrond. Deskundigen stellen vervolgens vast dat recent gerealiseerde transactieprijzen van vergelijkingsobjecten gelegen op erfpachtgrond met een jaarlijkse canonbetaling, afwijken van vergelijkingsobjecten waarbij sprake is van een

woning gelegen op erfpachtgrond met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar) dan wel vergelijkingsobjecten gelegen op volle eigendom.

Vervolgens is het deskundigen bekend dat kandidaat-kopers, makelaars/adviseurs een jaarlijkse erfpachtlast (canonbetaling) thans als waardeverminderende factor meewegen bij het tot stand komen van de wilsovereenstemming.

Er zijn geen transacties van vergelijkingsobjecten op eigen grond bekend binnen ditzelfde bouwblok. Hierdoor is een directe waardevergelijking van soortgelijke woningen gelegen op grond met volle eigendom met woningen gelegen op grond belast met erfpacht (op basis van een vooruitbetaalde canon >30 jaar) niet mogelijk. Het exact vaststellen van een waardeverschil tussen woningen gelegen op erfpachtgrond met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar) en soortgelijke woningen gelegen op grond met volle eigendom is daarom niet mogelijk binnen ditzelfde bouwblok.

Kandidaat kopers van vastgoed worden geconfronteerd met vastgoed gelegen op eigen grond en op grond belast met erfpacht met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar). Indien een consument een keuze kan maken tussen aankoop van identiek vastgoed gelegen op eigen grond of vastgoed gelegen op grond belast met erfpacht met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar), is de ervaring van deskundigen dat de kandidaat koper kiest voor vastgoed gelegen op eigen grond.

Conclusies van deskundigen:

- binnen deze specifieke locatie, waarin het getaxeerde object zich bevindt, zijn geen identieke transacties getraceerd met eenzelfde archetype gelegen op eigen grond;
- de consument zal voor de aankoop van identiek vastgoed op eigen grond, op dezelfde locatie, een meerprijs willen betalen t.o.v. vastgoed gelegen op erfpachtgrond;
- de consument op deze specifieke locatie, waarin het getaxeerde object zich bevindt, heeft geen keuze voor aankoop van vastgoed gelegen op eigen grond.

De grondwaarde t.b.v. volle eigendom betreft een waardering van een oneindig genotsrecht. De eigenaar van eigen grond hoeft in de opvolgende jaren/latere termijnen van die oneindige eigendomsperiode geen enkele reservering te plegen t.b.v. een toekomstige vergoeding aan een derde voor het verlengen van dat genotsrecht "volle eigendom".

Met andere woorden: de eigenaar van een stuk eigen grond hoeft niet na afloop van een tijdvak of erfpachttermijn van 50 jaar c.q. 100 jaar opnieuw een "afkoopsom" te betalen aan een derde voor de verlenging van zijn eigendomsrecht.

Voor een evenwichtige berekening zullen deskundigen bij de berekening van de grondwaarde belast met erfpacht rekening moeten houden met een verschil tussen de grondwaarde van eigen grond en in erfpacht uitgegeven grond.

In tegenstelling tot de grondwaarde bij volle eigendom wordt bij de grondwaarde belast met erfpacht, conform de van toepassing verklaarde algemene erfpachtvoorwaarden, telkens na ommekomst van een periode van 50 jaar een nieuwe grondwaarde en nieuwe erfpachtcanon berekend/aangepast. Hierdoor ontstaat een nieuwe (meestal hogere) canon, na ommekomst van 50

jaar, na 100 jaar, etc. Ook wordt binnen de algemene erfpachtvoorwaarden de mogelijkheid geboden om de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar af te kopen door een betaling ineens. Na ommekomst van 100 jaar bestaat die mogelijkheid eveneens, etc.

Deskundigen zullen het voornoemde verschil tussen grondwaarde volle eigendom en grondwaarde belast met erfpacht fictief moeten benaderen op basis van een mathematische benadering. Het verschil tussen grondwaarde volle eigendom (het oneindig eigendom) en de grondwaarde belast met erfpacht (rekening houdende met erfpachtbetalingen na 50 jaar, 100 jaar etc.) is volgens deskundigen te berekenen.

Deskundigen stellen de eindwaarden (na 50 jaar en 100 jaar) vast van een grondwaarde-eenheid telkens € 100,--, waarbij geen rekening is gehouden met een stijging vanwege inflatie. Door de inflatie te elimineren in die eindwaarden kan de contante waarde berekend worden op basis van een berekend reëel rendement (zonder inflatie).

Aldus berekenen deskundigen aan het begin van de nieuwe erfpachtperiode de contante waarde van:
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 50 jaar
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 100 jaar
rekening houdende met het door deskundigen eerder berekende reëel rendement in de afgelopen 50 jaar van langlopende staatsleningen.

De contante waardeberekening betreft een toekomstige reservering t.b.v. de afkoop van de canon op grond van de residueel berekende grondwaarde voor de komende 2 tijdvakken (50 jaar en 100 jaar). Deskundigen hebben een parameter berekend op basis van een gemiddeld reëel rendement (zonder inflatie) over een langere achterliggende periode (50 jaar).

De aldus berekende som van de gevonden contante waarden van de eindwaarden na 50 jaar en 100 jaar vormen samen het aandeel waarmee de grondwaarde van volle eigendom moet worden verlaagd om te kunnen komen tot een waardering van de grondwaarde belast met erfpacht.
Middels deze benadering wordt volgens deskundigen op een afdoende wijze rekening gehouden met het verschil tussen grondwaarde met eigen grond en grondwaarde belast met erfpacht.

3.6. Voortdurend gebruik van de grond; depreciaties

3.6.1-depreciatie 40%: woonobjecten

De totale depreciatie van 40% t.b.v. voortdurend gebruik voor woningen op erfpachtgrond wordt door deskundigen gemotiveerd als volgt.

3.6.1.1
Vergelijking van gebouwde onroerende zaken die verhuurd of anderszins rechtsgeldig in gebruik zijn bij derden; hiervan is het deskundigen bekend dat de waarde zich beweegt rond 60% van de leegwaarde en dat aan bebouwde grond een andere waarde toegerekend moet worden dan aan onbebouwde grond.

3.6.1.2
Vergelijking met fiscale waarderingen in het kader van de fiscale wetgeving Inkomstenbelasting. Voor de Inkomstenbelasting (Box III-heffing) werd bij onroerende zaken, die als woning in gebruik en/of verhuurd zijn aan derden, een afslag toegepast t/m 2010 van 40% van de leegwaarde vrij van huur en gebruik.

3.6.1.3
Het is deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe uitgifte van de grond in erfpacht, waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepaste van 40% op de marktwaarde van de grond in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond'). De koper had immers geen keuze om een optimale nieuwe woning te bouwen.

3.6.1.4
Ook indien sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging paste de gemeente Amsterdam geruime tijd een depreciatie toe van 40%.

3.6.1.5
Het is deskundigen bekend dat de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond geruime tijd hebben ontvangen van de erfverpachter (gemeente Amsterdam) aan het einde tijdvak ontvingen een grondwaarde werd berekend o.g.v. een grondquote als aandeel in de marktwaarde leeg, vrij van huur en rekening houdend met fictieve sloopkosten, gedeprecieerd met 40%.

3.6.1.6
Deskundigen gaan uit van een bestendige gedragslijn voor het bepalen van de waardering in eigen gebruik op basis van 60% van de leegwaarde, welk percentage ook in de uitspraak in 2011 in de zaak "Honnebier" in stand gebleven is.

3.6.1.7
Een totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak wordt/werd toegepast waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

3.6.1.8
Nog niet uitgekristalliseerd zijn de gevolgen van de uitspraak uit 2012 van het EHRM, die er op neer komt, dat er een evenwichtige toedeling van de meerwaarde van de grond dient te zijn tussen de bloot eigenaar en de erfpachter. Een dergelijke claim van de erfpachter zou in mindering kunnen gaan strekken op de grondwaarde, die de bloot eigenaar toekomt. Op dit moment ondersteunt dit marktgegeven de gekozen depreciatie.

3.6.1.9
Samenvatting depreciatie: 40% voor woningen
Naast voornoemde motiveringen stellen deskundigen vast dat de erfpachter gebonden is aan de erfverpachter en geen vrije keuze heeft om te kiezen voor een andere erfverpachter. De erfpachter

en erfverpachter zijn gebonden aan elkaar door een erfpachtcontract. In dat erfpachtcontract zijn beperkende bepalingen opgenomen die bij eigen grond niet gelden.

Deskundigen conformeren zich aan de totale depreciatie van 40% (exclusief sloopkosten) vanwege het voortdurend in gebruik zijn van de grond belast met erfpacht en de daarmee verband houdende waardebeperkende contractuele bepalingen in het erfpachtcontract. Vervolgens stellen deskundigen vast dat een depreciatie van 40% een bestendige gedragslijn is waarbij deskundigen geen andere benaderingswijzen bekend zijn, die ook maatschappelijk acceptabel zijn.

3.6.2-depreciatie 10%: bedrijfsruimte

De totale depreciatie van 10% t.b.v. voortdurend gebruik bedrijfsruimte op erfpachtgrond wordt door deskundigen gemotiveerd als volgt.

3.6.2.1

Deskundigen stellen vast dat de erfpachter gebonden is aan de erfverpachter en geen vrije keuze heeft om te kiezen voor een andere erfverpachter. De erfpachter en erfverpachter zijn gebonden aan elkaar door een erfpachtcontract. In dat erfpachtcontract zijn bepalingen opgenomen die bij de eigendomsverhouding van grondwaarde met volle eigendom niet gelden.

De totale depreciatie t.b.v. "voortdurend gebruik" voor bedrijfsruimte wordt door deskundigen vastgesteld op basis van een depreciatie van 10% vanwege de gedwongen contractuele verhouding..

3.6.2.2

Deskundigen conformeren zich aan de totale depreciatie van 10% (exclusief sloopkosten) vanwege het voortdurend in gebruik zijn van de grond belast met erfpacht en de daarmee verband houdende waardebeperkende contractuele bepalingen in het erfpachtcontract. Vervolgens stellen deskundigen vast dat een depreciatie van 10% een bestendige gedragslijn is waarbij deskundigen geen andere benaderingswijzen bekend zijn die ook maatschappelijk acceptabel zijn.

3.7 Berekening nieuwe canon

Op basis van de van toepassing zijnde referentieperiode is door deskundigen een reëel rendement berekend in bijlage 2 t.b.v. de berekening van een nieuwe canon.

Bijlage 4

(rendement en inflatie periode 50 jaar)

Historisch overzicht rendement op staatsleningen en inflatie in Nederland

Periode 1 tot en met 24 : Rendement op vijf langstlopende staatsleningen (bron: CBS)
Periode 25 tot en met 42 : Rendement op 8 en 9 jarige staatsleningen (bron: CBS)
Periode 43 tot en met 50 : Netherlands Long-term interest rates (bron: ECB)

Periode	Jaar	Staatslening	Inflatie NL
1	1964	5,09%	5,50%
2	1965	5,50%	5,20%
3	1966	6,58%	5,80%
4	1967	6,42%	3,10%
5	1968	6,52%	3,70%
6	1969	7,47%	7,50%
7	1970	8,01%	4,40%
8	1971	7,63%	7,60%
9	1972	7,35%	7,80%
10	1973	7,92%	8,00%
11	1974	9,82%	9,60%
12	1975	8,79%	10,20%
13	1976	8,95%	8,80%
14	1977	8,10%	6,70%
15	1978	7,74%	4,10%
16	1979	8,78%	4,20%
17	1980	10,21%	6,50%
18	1981	11,56%	6,70%
19	1982	10,08%	6,00%
20	1983	8,61%	2,80%
21	1984	8,17%	3,30%
22	1985	7,34%	2,30%
23	1986	6,31%	0,20%
24	1987	6,40%	-0,50%
25	1988	6,40%	0,70%
26	1989	7,21%	1,10%
27	1990	8,94%	2,50%
28	1991	8,76%	3,90%
29	1992	8,09%	3,70%
30	1993	6,36%	2,10%
31	1994	6,86%	2,70%
32	1995	6,90%	2,00%
33	1996	6,15%	2,10%
34	1997	5,58%	2,20%
35	1998	4,63%	2,00%
36	1999	4,63%	2,20%
37	2000	5,40%	2,60%
38	2001	4,96%	4,50%
39	2002	4,89%	3,40%
40	2003	4,12%	2,10%
41	2004	4,10%	1,20%
42	2005	3,37%	1,70%
43	2006	3,78%	1,10%
44	2007	4,29%	1,60%
45	2008	4,23%	2,50%
46	2009	3,69%	1,20%
47	2010	3,69%	1,20%
48	2011	2,99%	2,30%
49	2012	1,93%	2,50%
50	2013	1,96%	2,50%

Gemiddelde op waardepeildatum 2014	**6,47%**	**3,74%**

Reëel Rendement	**2,63%**

Bijlage 5

(overzicht opslagpercentages t.b.v. 10 jaar en 25 jaar vaste canon)

Berekening opslagpercentage 10 jaar en 25 jaar vaste canon

Uitgangspunt voor de berekening van het opslagpercentage
Na 10 jaar vaste canon respectievelijk 25 jaar vaste canon zou hetzelfde betaald moeten zijn indien de jaarlijkse canon geindexeerd zou worden met de gemiddelde inflatie van de afgelopen 10 jaar respectievelijk 25 jaar gepubliceerd door het ECB & CBS

Stel betaling index canon in het 1e jaar is € 100,-

jaar	Jaar	Inflatie	Gem
1	2013	2,50%	
2	2012	2,50%	
3	2011	2,30%	
4	2010	1,20%	
5	2009	1,20%	
6	2008	2,50%	
7	2007	1,60%	
8	2006	1,10%	
9	2005	1,70%	
10	2004	1,20%	1,78%
11	2003	2,10%	
12	2002	3,40%	
13	2001	4,50%	
14	2000	2,60%	
15	1999	2,20%	
16	1998	2,00%	
17	1997	2,20%	
18	1996	2,10%	
19	1995	2,00%	
20	1994	2,70%	
21	1993	2,10%	
22	1992	3,70%	
23	1991	3,90%	
24	1990	2,50%	
25	1989	1,10%	2,28%

jaar	gem. inflatie 10 jaar	index canon 1,78%	vaste canon 10 jaar
1	1,78%	€ 100,00	€ 108,40
2	1,78%	€ 101,78	€ 108,40
3	1,78%	€ 103,59	€ 108,40
4	1,78%	€ 105,44	€ 108,40
5	1,78%	€ 107,31	€ 108,40
6	1,78%	€ 109,22	€ 108,40
7	1,78%	€ 111,17	€ 108,40
8	1,78%	€ 113,15	€ 108,40
9	1,78%	€ 115,16	€ 108,40
10	1,78%	€ 117,21	€ 108,40
Totaal		€ 1.084,02	€ 1.084,02

jaar	gem. inflatie 25 jaar	index canon 2,28%	vaste canon 25 jaar
1	2,28%	€ 100,00	€ 132,74
2	2,28%	€ 102,28	€ 132,74
3	2,28%	€ 104,60	€ 132,74
4	2,28%	€ 106,98	€ 132,74
5	2,28%	€ 109,42	€ 132,74
6	2,28%	€ 111,91	€ 132,74
7	2,28%	€ 114,46	€ 132,74
8	2,28%	€ 117,06	€ 132,74
9	2,28%	€ 119,73	€ 132,74
10	2,28%	€ 122,45	€ 132,74
11	2,28%	€ 125,24	€ 132,74
12	2,28%	€ 128,09	€ 132,74
13	2,28%	€ 131,00	€ 132,74
14	2,28%	€ 133,99	€ 132,74
15	2,28%	€ 137,04	€ 132,74
16	2,28%	€ 140,15	€ 132,74
17	2,28%	€ 143,34	€ 132,74
18	2,28%	€ 146,61	€ 132,74
19	2,28%	€ 149,94	€ 132,74
20	2,28%	€ 153,36	€ 132,74
21	2,28%	€ 156,85	€ 132,74
22	2,28%	€ 160,42	€ 132,74
23	2,28%	€ 164,07	€ 132,74
24	2,28%	€ 167,80	€ 132,74
25	2,28%	€ 171,62	€ 132,74
Totaal		€ 3.318,42	€ 3.318,42

Opslag canon percentage	**10 jaar**	**8,40%**
Opslag canon percentage	**25 jaar**	**32,74%**

Bijlage 6

(objectvergelijking)

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	AMSTERDAM K [redacted]	21-1-2015
	Meeuwenlaan [redacted] AMSTERDAM	17:22:10
Uw referentie:	meeuwenlaan [redacted]	
Toestandsdatum:	20-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	AMSTERDAM K [redacted]
Grootte:	1 a 27 ca
Coördinaten:	[redacted]
Omschrijving kadastraal object:	WONEN
Locatie:	Meeuwenlaan [redacted]
	[redacted] AMSTERDAM
Koopsom:	€ 320.000 Jaar: 2014
Ontstaan op:	17-1-1986

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75206 d.d. 8-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT

Gemeente Amsterdam K
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postadres:	Postbus: 202 1000 AE AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM
Recht ontleend aan:	[redacted] reeks AMSTERDAM d.d. 18-6-1996
Eerst genoemde object in brondocument:	AMSTERDAM K [redacted]
Recht ontleend aan:	[redacted] d.d. 17-1-1986
Eerst genoemde object in brondocument:	AMSTERDAM K [redacted]

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 65607/8	d.d. 21-1-2015
HYP4 65607/7	d.d. 21-1-2015
HYP4 65602/59	d.d. 20-1-2015
HYP4 65592/95	d.d. 19-1-2015
HYP4 65592/55	d.d. 19-1-2015
HYP4 65592/3	d.d. 16-1-2015
HYP4 65588/188	d.d. 16-1-2015
HYP4 65581/152	d.d. 15-1-2015
HYP4 65581/23	d.d. 15-1-2015
HYP4 65581/24	d.d. 15-1-2015

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Kadaster

Betreft: AMSTERDAM K [redacted]
Meeuwenlaan [redacted] AMSTERDAM
Uw referentie: meeuwenlaan [redacted]
Toestandsdatum: 20-1-2015

21-1-2015
17:22:10

Gerechtigde

ERFPACHT
[redacted]
Meeuwenlaan [redacted]
[redacted] AMSTERDAM
Geboren op:
Geboren te: [redacted]
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: [redacted] d.d. 18-7-2014
Eerst genoemde object in brondocument: AMSTERDAM K [redacted]

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT [redacted]
Ontleend aan: [redacted] d.d. 18-7-2014

ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)
468 EUR PER JAAR
Ontleend aan: [redacted] reeks AMSTERDAM
d.d. 18-6-1996

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage 7

(hoor en wederhoor)