Reactie van Gemeente Amsterdam op conceptrapport
Canonherziening einde tijdvak (CHET)

E2154/90

Geuzenstraat 43-III te Amsterdam

1. Woord vooraf
1.1 Bindend advies
Blz. 3, 1e alinea: aan het einde van de zin wordt gesproken over "vaststellingovereenkomst" in plaats van een "vaststellingsovereenkomst". Graag aanpassen.

5. De aanpak
Blz. 7, 1e alinea: Hier staat dat de bindend adviseurs met inachtneming van de AB 1994 en AB 2000 te werk zijn gegaan. Het recht kent de AB 1994. Graag vernemen wij voor welke onderdelen de AB2000 in acht genomen zijn in deze CHET taxatie en wat daar precies onder verstaan moet worden.

6. Object
Blz. 8: De woning is door de bindend adviseurs geïnspecteerd en ingemeten. In de laatste 3 alinea's op blz. 8 wordt uiteengezet wat niet geïnspecteerd is. Graag ontvangen wij een nadere toelichting wat er wel geïnspecteerd is.

7. Het recht van erfpacht
Blz. 10, 1e alinea: het recht van erfpacht werd oorspronkelijk uitgegeven voor een periode van 16 september 1933 tot en met 15 september 2008. Graag aanpassen.

Graag het volgende toevoegen: in 2008 werd er verlengd afgekocht tot en met 15 september 2018.

Blz. 10, 2e alinea: Daarbij werden de AB 1994 van toepassing verklaart. Graag wijzigen in: verklaard.

Blz. 10, 3e alinea: in de eerste zin worden twee verschillende data genoemd als einddatum van het nieuwe tijdvak. Graag 1 december 2067 verwijderen.

9. Toelichting op de waardering
Blz. 11, onder "Benaderingswijzen voor de marktwaarde", 3e alinea en grondwaarde- en canonberekening: hier zijn de referentietransacties opgenomen. De Reinier Claeszenstraat ligt in de buurt van de Geuzenstraat. De andere twee liggen echter beduidend westelijker (en dus een minder dure wijk). Bovendien ligt er in de Geuzenstraat een groenstrook en in de Jan Maijenstraat niet. Dat maakt die laatste referentie minder bruikbaar. Met de referentie Claeszenstraat komen wij niet uit op een gemiddelde van € 4.000,00 maar van € 4.400,00 per m2. Graag ontvangen wij een nadere toelichting voor wat betreft de gekozen referenties en de waarde per m2.

9.4 Depreciatie van de grondwaarde
Blz. 12, sub 4: hier wordt gesproken over de wijze waarop de marktwaarde bij bedrijfsobjecten wordt bepaald. Graag vernemen wij waarom dit is opgenomen, aangezien sprake is van een woonobject.

Bijlage 2 - Grondwaarde- en canonberekening
Blz. 176: voor wat betreft de berekening van de grondwaarde en de canon merken wij nog het volgende op:

1. De opslag voor de regio-invloeden en voor (binnen)stedelijke gebieden dient 3% i.p.v. 5% te zijn. De aanneemsom dient gecorrigeerd te worden met -1% voor de regio Noord-Holland en +4% voor de binnenstedelijke invloed.

2. Aan de opbrengstenzijde hebben wij transactiereferenties gevonden in hetzelfde blok. In eerste instantie komt de gemiddelde transactieprijs op €4.193,00 per m² GO. Echter zitten er een 3-tal transacties tussen waarbij de koper een niet-natuurlijk persoon is en waarbij de prijzen gemiddeld bijna 10% lager liggen dan de gemiddelde transactieprijs. Indien we dit corrigeren dan komt de gemiddelde transactieprijs uit op €4.551,00 per m² GO. Als we dit corrigeren om te komen tot VON-prijzen (ca. +3%) is de VON-prijs ca. €4.700,00 per m² GO. Dit resulteert in een residuele grondwaarde van €137.631.

   Gezien bovenstaande komen wij uit op een gemiddelde tussen de €4.400,00 en €4.500,00 per m2. Dit is gebaseerd op gegevens uit calcasa.