[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 december 2010 12:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: Brief aan deskundigencommissie KM02 met wijzigingen [redacted].doc
Bijlagen: Brief aan deskundigencommissie KM02 met wijzigingen [redacted].doc

[redacted]

Bijgaand wat aanpassingen die ik in overleg met [redacted] heb gemaakt. Er staat nog een vraagje aan jou in (of je puntje 3 nog even iets duidelijker kan toelichten). Wat mij betreft is de brief dan akkoord en kan [redacted] hem tekenen. Ik ben er vanmiddag en morgen niet dus zou jij de brief verder willen verzorgen?

Ik werk morgen een paar uur thuis dus als jij een pdf van de verzonden brief naar mij zou willen mailen dan zend ik hem vervolgens even per e-mail naar [redacted]. Tevens zal ik dan ook even aanstippen dat voor de rapportage van KM03 wat ons betreft dezelfde bezwaren gelden. Ook zal ik vragen of hij KM02 ook digitaal voor ons beschikbaar heeft.

Groet,

[redacted]

06-[redacted]

Aan de deskundigencommissie KM02

Geachte heren,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van uw concept-rapporten voor de canonherziening van het bouwblok KM02.

Ik constateer ~~tot mijn genoegen~~ dat de toelichting op de gehanteerde methode aanzienlijk uitgebreider is dan voorheen gebruikelijk was.

Wat mij verder is opgevallen is dat de berekeningswijze van de canon en de grondwaarde in dit rapport aanzienlijk afwijkt van de in het verleden door de MVA gehanteerde berekeningswijze. Met name de (transactiewaarde van de) referentiepanden, het gebruik van langjarige gemiddelden over respectievelijk 6 en 25 jaar en de door u berekende correcties voor een erfpachtrecht ten opzichte van eigen grond vallen op.

De gemeente begrijpt dat de MVA voornemens is om de in deze rapporten gehanteerde berekeningswijze ook bij toekomstige deskundigenrapportages wil gaan toepassen. De gemeente heeft echter bedenkingen bij de gehanteerde berekeningswijze. Voor de financieel-economische aspecten van de canonberekening in de concept-rapporten wil ik mij derhalve nog nader laten adviseren door een externe deskundige. Ik kan u vooruitlopend hier op wel alvast meedelen, dat ik niet akkoord kan gaan met de wijze en motivatie van de canonberekening zoals ik die in bijlage 5 heb aangetroffen.

Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief, Onderstrepen

Net als uw commissie en de Erfpachtkamer van de MVA streeft de gemeente er naar om voor wat betreft de deskundigenrapportages tot een zo goed mogelijk product te komen. De gemeente begrijpt ook dat de ontwikkeling van nieuwe deskundigenrapporten enige tijd vergt. In het geval van de rapportages van Bouwblok KM02 hecht de gemeente er dan ook aan dat de voorkeur wordt gegeven aan het vervolmaken van de rapporten en neemt de gemeente voor lief dat in dit geval, door het later verschijnen van een definitieve rapportage, de termijnen voor het aanzeggen van de nieuwe canon mogelijk worden overschreden. Gevolg hiervan is mogelijk dat de nieuwe canon pas op een later moment van toepassing wordt. De gemeente is van mening dat de kwaliteit van de rapportages echter zwaarder weegt.

Vooruitlopend op het voormelde advies dat ik aan een externe deskundige heb gevraagd ga ik echter graag op korte termijn met uw commissie en/of enkele leden van de Erfpachtkamer van de MVA in gesprek over de nieuwe rapporten.
~~Voor de financieel-economische aspecten van de canonberekening in de concept-rapporten wil ik mij laten adviseren door een onafhankelijke specialist. Wel kan ik u alvast meedelen, dat ik *niet* akkoord kan gaan met de (motivatie van) de canonberekening zoals ik die in bijlage 5 heb aangetroffen.~~
~~Het advies dat ik van de specialist verwacht, zal zich waarschijnlijk toespitsen op de (transactiewaarde van) de referentiepanden, het gebruik van langjarige gemiddelden over resp. 6 en 25 jaar en de door u berekende correcties voor een erfpachtrecht t.o.v. eigen grond.~~

~~Na raadpleging van een onafhankelijke specialist zal ik u in kennis stellen van het definitieve bezwaar van de gemeente tegen deze concept-rapporten. Mocht dit bezwaar ertoe leiden dat de in de Algemene Bepalingen van 1937 vastgestelde aanzeggingstermijn van 1 mei 2011 niet gehaald wordt, dan accepteer ik dat de nieuwe canon beperkt ingaat dan de beoogde ingangsdatum van 1 april 2012.~~

~~Op voorhand~~Vooruitlopend op dit gesprek wil ik u al een aantal vragen van financieel-economische aard voorleggen, die bij mijn opkwamen nadat ik de concept-rapporten bestudeerd heb.
Het betreft de volgende vragen en opmerkingen:

1. Uit de bijlagen 6 en 7 herleid ik voor de periode 1985-2009 een gemiddelde grondwaardestijging van 6,43% (want [236.910 / 49.916]^[1/25] = 1,064275) en een gemiddelde inflatie van 2,02% (want [cpi 2009 / cpi 1984]^[1/25] = [2.522,7 / 1.530,5]^0,04 = 1,02019), waar u komt tot hogere percentages van resp. 6,74% en 2,05%.

2. De argumentatie waarom u kiest voor een periode van 25 jaar voor de grondwaarde en van 6 jaar voor de canonpercentages wordt niet inhoudelijk toegelicht (behalve dat er voor die periode een reeks beschikbaar is). Het bevreemdt mij dat u de canon vervolgens berekent door een 25-jarig gemiddelde met een 6-jarig gemiddelde te vermenigvuldigen. Los van de vraag of ~~ik~~ het gebruik van langjarige historische gemiddelden ~~gepast acht~~logisch is voor de canonvaststelling voor de komende 50 jaar, ~~bevreel~~meen ik het meer voor de hand zou liggen om~~aan dat u~~, als u daarvan gebruik maakt, voor beide grootheden een gemiddelde over dezelfde periode te nemen~~neemt~~.

3. U berekent een gemiddelde waarde tussen 1985 en 2010, maar het prijspeil van 1985 is anders dan van 2009. Kan een gemiddelde tussen deze twee zonder prijspeilcorrectie berekend worden?

Opmerking [redacted] kan je dit iets meer uitleggen in de brief?

4. Hoewel de referentiepanden niet op eigen grond, maar al op erfpacht staan (blz. 6 van het rapport), corrigeert u de bedragen in mijn ogen ~~maar liefst~~ook nog eens driemaal om de grondwaarde naar erfpachtwaarde te herleiden:
    a. In bijlage 4, par. 1.5.3 benoemt u de erfpachtrelatie als één van de bouwstenen voor de gehanteerde depreciatiefactor;
    b. Zoals de ASRE in de Erfpachtkamer heeft uitgelegd, bevat het gehanteerde ASRE-canonpercentage reeds een correctie om ~~van~~ de eigengrondwaarde naar erfpachtwaarde te ~~depreciëren~~herleiden;
    c. Vervolgens rekent u op het ASRE-canonpercentage een korting van 9% als nettocontante waarde van het volgende tijdvak (dat na weer 50 jaar ingaat).

    In mijn beleving corrigeert u een grondwaarde, die, gelet op de referentie-objecten reeds op erfpachtgrondwaarde gebaseerd was, driemaal voor ~~hetzelfde~~ feit dat er sprake is van erfpacht.

~~Ik hoop u hiermee voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben.~~
Gezien het bovenstaande ga ik graag op korte termijn met uw commissie en/of de Erfpachtkamer van de MVA in gesprek. In de loop van volgende week zal ik of een van mijn medewerkers dan ook contact met u opnemen voor het maken van een afspraak.

Hopende u hiermee op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,