00195

From: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
[redacted], [redacted]
Sent: Wed 10/21/2015 1:21:33 PM
Subject: RE: grondwaarde comm
Received: Wed 10/21/2015 1:21:35 PM

[redacted],

Ze schrijven "en vervolgens nog 15% aan depreciatie toegeeft als stelpost voor de sloopkosten"
Dus ze snappen volgens mij wel dat we niet de stichtingskosten met 0,85 vermenigvuldigen maar de grondprijs.
Zij vinden volgens mij onze stichtingskosten gewoon belachelijk hoog (het staat er alleen niet). Ik denk dus juist dat onze grondprijzen wel werken, omdat ze laag zijn (en dat zij dat bedoelen, het staat er niet, dat ben ik met je eens), maar daarmee de stichtingskosten niet per definitie goed zijn. En dat zij adviseren daarom iets met de stichtingskosten te doen.
Ik vraag me af of zij er zich echt van bewust zijn dat wij bij grondprijzenadviezen uitgaan van nieuwbouw. Dat is natuurlijk ook grotendeels theorie. Lang niet altijd gebruiken wij referenties van alleen maar nieuwbouw…
Met vriendelijke groet,
[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2015 14:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: grondwaarde comm

Hmm, ik geloof dat ik het toch iets anders lees dan jij.
Het klopt dat de verouderingsfactor voor commercieel vastgoed niet met een regressie-analyse is te bepalen. De benodigde data daartoe ontbreken vooralsnog. Het is mogelijk dat daar in de toekomst verandering in komt en in dat geval adviseert de commissie om ook voor commercieel vastgoed uit te gaan van deze methode.
Ik lees: Zolang er geen data is om een regressieanalyse voor commercieel uit te voeren, kan de GWC-methode niet worden toegepast. Nu is dat dus het geval, dus GWC-methode nog niet gebruiken voor commercieel.
Voor aanbiedingen op kortere termijn constateren wij dat er in de huidige praktijk nauwelijks discussie bestaat als het gaat om grondwaardebepaling bij commercieel vastgoed.
Ik lees: Wil je tot die tijd (dus totdat er een regressie-analyse kan worden uitgevoerd) toch overstappers bedienen dan kun je net zo goed de huidige methode van grondwaardebepaling gebruiken (dus uitgaande van marktwaarde nieuwbouw).
Die praktijk komt erop neer dat de gemeente voor de opstalwaarde uitgaat van de stichtingskosten en vervolgens nog 15% aan depreciatie toegeeft als stelpost voor de sloopkosten. Voor de stichtingskosten hanteert de gemeente nu al referenties voor verschillende vastgoedtypen en kwaliteitsniveaus.
Hier analyseren ze nog even de huidige methode van ons, die er als formule voor bestaande rechten dan als volgt uit ziet:
Nieuwbouwmarktwaarde minus (stichtingskosten passen bij juiste referentie * 0,85)= grondwaarde
Wij adviseren om deze referentiesystematiek uit te bouwen naar verschillende leeftijdscohorten.
En hier zeggen ze dan dat we onze stichtingskostenreferenties, die op zich goed werken, nog wat zouden kunnen uitbouwen met leeftijdscohorten. Ik denk dan dat ze bedoelen dat we sommige bouwperiodes iets meer korting geven op de stiko dan alleen die 15% sloopkosten die voor iedereen geldt.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2015 13:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: grondwaarde comm

Op zich valt dat laatste zinnetje misschien ook wel mee. Misschien moeten we de belangrijkste gebieden met commercieel vastgoed gaan bepalen en daarvoor de opstalwaarde "taxeren". Dat is dan een iets andere methode, maar in feite stelt de grondwaardecommissie uit te gaan van actuele waarde (dus niet waarde op basis van nieuw vastgoed) en daarvan de opstalwaarde (inclusief rekening houden met veroudering).
We moeten maar eens bespreken of dit een haalbare methode is. Misschien dat dat ze bij Belastingen ook de herbouwwaarde taxeren?!
Met vriendelijke groet,
[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

631499

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 21 oktober 2015 11:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: grondwaarde comm

Ik zit voor de overstap nog eens door alle GWC adviezen heen te spitten en kom hier nog een aardig antwoord tegen dat ons helpt bij grondwaardeberekeningen commercieel. Zeker het eerste gedeelte. Laatste zinnetje maakt het dan weer wat lastig.

4) Ten aanzien van commercieel vastgoed is niet geheel duidelijk op welke wijze de opstalwaarde wordt berekend. Is het uitgangspunt dat de stichtingskosten zoals de gemeente die in haar procedures hanteert in stand kan blijven? Welke verouderingsfactoor voor commercieel moet in dat geval worden gehanteerd nu uit uw rapport blijkt dat deze niet met een regressie analyse is te bepalen

Het klopt dat de verouderingsfactor voor commercieel vastgoed niet met een regressie-analyse is te bepalen. De benodigde data daartoe ontbreken vooralsnog. Het is mogelijk dat daar in de toekomst verandering in komt en in dat geval adviseert de commissie om ook voor commercieel vastgoed uit te gaan van deze methode. Voor aanbiedingen op kortere termijn constateren wij dat er in de huidige praktijk nauwelijks discussie bestaat als het gaat om grondwaardebepaling bij commercieel vastgoed. Die praktijk komt erop neer dat de gemeente voor de opstalwaarde uitgaat van de stichtingskosten en vervolgens nog 15% aan depreciatie toegeeft als stelpost voor de sloopkosten. Voor de stichtingskosten hanteert de gemeente nu al referenties voor verschillende vastgoedtypen en kwaliteitsniveaus. Wij adviseren om deze referentiesystematiek uit te bouwen naar verschillende leeftijdscohorten.

[redacted]
Strategisch adviseur commercieel vastgoed
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr