[redacted]

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: vrijdag 14 december 2012 11:54
Aan: [redacted]@phroos.nl'; [redacted]@ameo.nl'; [redacted]@vastgoedconsultant.nl'
CC: [redacted]@ameo.nl'
Onderwerp: Reactie conceptrapporten BB32

Geachte deskundigencommissie,

Bij deze stuur ik u de reactie van de gemeente op de concept taxatierapporten opgesteld op 16 oktober 2012 van bouwblok BB32. Het gaat hier om een viertal bij de SEBA aangesloten erfpachtrechten uit genoemd bouwblok.

1. In bijlage 5 wordt voor de te taxeren panden de referentie van de Blancefloorstraat[redacted] opgevoerd, waarbij de oppervlakten (57 m2, 58 m2 en 100 m2) en marktwaardes steeds verschillen. In de rapporten zelf wordt de referentie genoemd: Blancefloorstraat 19 III met een oppervlakte van 60 m2. Deze gegevens zijn erg verwarrend. Kunt u hier duidelijkheid in verschaffen?

2. Kunt u stap voor stap uitleg geven over hoe er van de referentie marktwaarde gekomen wordt naar de marktwaarde nieuwbouw eigen grond zoals genoemd in bijlage 5 eerste punt?

3. Bent u niet van mening dat de opslag op de referentie die wordt toegepast bij punt 1 van bijlage 5 hetzelfde is als de afslag die wordt gehanteerd bij punt 4? Is het niet handiger om bij punt 1 direct uit te gaan van een pand op erfpachtgrond waarbij de canon recentelijk voor 50 jaar is afgekocht en punt 4 te laten vervallen?

4. In punt 2 van bijlage 5 worden de bijkomende kosten genoemd. Hier wordt een percentage gebruikt van 37,75. In "(Her)bouwkosten woningbouw 2011" wordt voor de bijkomende kosten een minimum van 32,87% genoemd en een maximum van 37,75% genoemd. Waarom wordt in dit geval het maximum aangehouden en niet bijvoorbeeld het gemiddelde van 35,31%?

5. Punt 1.7 bullet 1 van bijlage 4: kunt u onderbouwen dat het bij de te taxeren panden om verhuurde panden gaat? En als het in het onderhavige geval niet over verhuurde panden gaat kunt u dan uitleggen waarom in dit geval de economische gebruikswaarde van de eigenaar/bewoner financieel gelijk is aan de beleggingswaarde van verhuurde objecten?

6. Punt 1.7 bullet 2 van bijlage 4: U verwijst bij dit punt naar het percentage zoals dat wordt gehanteerd bij de waardebepaling van verhuurde woningen ten behoeve van box II door de belastingdienst. De belastingdienst rekent echter met een leegwaarderatio van 60% tot 85%. Kunt u uitleggen waarom u hierbij uitgaat van de leegwaarderatio van 60%?

7. Punt 1.7 bullet 4 van bijlage 4: Naar de mening van de gemeente is het bepalen van de grondwaardevermeerdering als gevolg van een bestemmingswijziging onvergelijkbaar van de waardebepaling van de grond in het geval van een canonherzieningsprocedure. Aan het wijzigen van de bestemming zijn doorgaans ook kosten verbonden, bij een chet speelt dit niet omdat het vastgoed niet wordt aangepast. Kunt u uitleggen waarom de gemeentelijke werkwijze bij bestemmingswijziging relevant is bij de waardebepaling ten behoeve van de canonherziening?

8. Punt 1.7, vijfde bullet van bijlage 4: In de gedragslijn die de gemeente hanteerde om 40% depreciatie toe te passen zitten ook de (fictieve) sloopkosten verwerkt. U houdt bij het bepalen van de herbouwkosten (punt 2 van bijlage 5) al rekening met de sloopkosten. Door te verwijzen naar de gemeentelijke depreciatiewijze worden de sloopkosten dubbel geteld.

9. In Bullet 5 van 1.7. van bijlage 4 en bullet 3 wordt gedeeltelijk naar hetzelfde verwezen (en daarmee twee keer opgevoerd). Kunt u duidelijker aangeven wat volgens u het verschil is tussen deze twee punten?

10. Bij bullet 7 van 1.7 bijlage 4, geeft u als een argument op dat de depreciatie van 40% al sinds jaar en dag door de drie deskundigen wordt toegepast. Een dergelijke argumentatie brengt met zich mee dat gehanteerde gebruiken niet kritisch worden bekeken en er geen ruimte is voor nieuwe inzichten. Verwijzen naar eerder gebruik bij het toepassen van een gebruik is een cirkelredenering en geen onderbouwing.

Zoals reeds afgesproken ontvang ik graag uiterlijk maandag 4 februari 2013 de definitieve taxatierapporten.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben dan verneem ik die graag.

Met vriendelijke groet,

Mevr [redacted]
Erfpachtbeheerder, Team Wonen
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam Telefoon 020-2544[redacted] Fax 020-2544110 E-mail [redacted]@amsterdam.nl Internet www.amsterdam.nl/erfpacht