02302

From: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Sent: Mon 8/24/2015 10:50:26 AM
Subject: RE: Belangrijkste conclusies (10)(2e)
Received: Mon 8/24/2015 10:50:27 AM

Hoi (10)(2e),

Ik heb onderstaand antwoord geformuleerd op de opmerking van (10)(2e) over de taxatierapporten uit (10)(2e) Zou jij hier even naar willen kijken of er geen gekke dingen staan? Alvast bedankt!

1. Het Hof heeft in de uitspraak in de (10)(2e) zaak de juiste methode voor chet's vastgesteld, die moet gehanteerd worden (grondquote 22,5%, depreciatie van 40%).

   Antwoord: In de (10)(2e) waren (o.a.) de taxatierapporten zoals opgesteld door een deskundigencommissie onderwerp van dispuut. Het ging hierbij om een taxatierapport dat is opgesteld in januari 1997. In die tijd hanteerden gemeente en deskundigencommissies een depreciatie van 40%, het ligt dus voor de hand dat de deskundigencommissie in de (10)(2e) zaak deze depreciatie van 40% ook gehanteerd heeft. *Later is de gemeente op dit standpunt teruggekomen en dit lijkt bevestigd te worden door de grondwaardecommissie. (deze zin evt. weglaten?)*

   In het (10)(2e) rapport heeft de deskundigencommissie twee wijzen van taxatie gehanteerd. Vervolgens zijn zij uit deze twee methodes en 'intuïtief inzicht' gekomen tot een grondwaarde die in de buurt ligt van de uitkomst van beide methodes. Voor een van deze twee methodes werd inderdaad een grondquote van 22,5% gebruikt. Als argument dat het gaat om een 'in 1995 een in de praktijk veelvuldig gehanteerde en algemeen aanvaarde grondquote gelegen tussen 20 en 25%'. Vervolgens wordt gekozen voor een gemiddelde hiervan, 22,5%. De andere gehanteerde methode was overigens de residuele grondwaardemethode.

   Zoals in het advies van de GWC genoemd, kan de rechtbank een deskundigenrapport slechts marginaal toetsen. Dit betekent dat de rechter slechts kan beoordelen of de juiste procedures zijn gevolgd, en of dit op de juiste wijze is gebeurd. In dat kader valt daarom niet te stellen dat het Hof 'de juiste methode voor CHET's' heeft vastgesteld. Er valt daarom slechts de conclusie te trekken dat het gaat om een deskundigenrapport waarbij de juiste procedures zijn gevolgd. *Het oordeel van de grondwaardecommissie staat daarmee tegenover het oordeel van de deskundigencommissie die destijds getaxeerd heeft in de zaak* (10)(2e) *(evt. weglaten?)*

Met vriendelijke groet,

Mevr. (10)(2e) (10)(2e)
Erfpachtbeheer, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

Klantenpanel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten. Bent u erfpachter in de stad? Dan willen we graag dat u meedenkt over de uitwerking van de plannen. U kunt zich hier opgeven voor ons klantenpanel.

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 24 augustus 2015 09:15
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Belangrijkste conclusies (10)(2e)

Collega's,

(10)(2e) heeft onderstaande aantekeningen gemaakt bij de presentatie van (10)(2e) op de Buitenveldert avond. Ik wil die stellingen/opmerkingen van een inhoudelijke reactie voorzien voor het geval we die nodig hebben. Het wordt denk ik ook wel onderwerp van gesprek in het BT en/of het vanmiddag met v (10)(2e)

Belangrijkste conclusies (10)(2e)

1. Grondslag rapport GWC deugt niet. Met hoge kortingen kan je uiteindelijk wel op de goede uitkomst komen, maar dit is altijd juridisch aanvechtbaar.

   Antwoord: dit zijn 2 stellingen die we nog niet goed kunnen beantwoorden. Er wordt gesteld dat de grondslag van het rapport GWC niet deugt. Niet duidelijk is wat daar mee wordt bedoelt.

2. Het Hof heeft in de uitspraak in de (10)(2e) zaak de juiste methode voor chet's vastgesteld, die moet gehanteerd worden (grondquote 22,5%, depreciatie van 40%).

   Antwoord: (10)(2e), kun jij dit antwoord verzorgen?

3. Gemeente weet al sinds 1996 dat erfpachters te veel betalen, hier speelt de verantwoordelijkheid van de gemeente als aanbieder van dit financiële product mee.

   Antwoord: de gemeente deelt de conclusie van (10)(2e) niet dat de erfpachter te veel betaald. De prijs van de woning (enerzijds) wordt bepaald door de markt en is uiteindelijk een keuze tussen koper en verkoper. De gemeente draagt hierin geen verantwoordelijkheid. Bij woningen op erfpacht (anderzijds) gelden de erfpachtvoorwaarden zoals die tussen gemeente en erfpachter zijn vastgelegd. Een koper van een woning dient zich hier goed in te verdiepen omdat dit ook een belangrijke overweging is die bij de aanschaf van een woning hoort. De erfpachter moet zich dan ook realiseren dat aan het einde van het tijdvak een nieuwe waarde wordt bepaald. Hiervoor hanteert de gemeente vastgestelde procedures (CHET).

4. GWC heeft advies van de MVA niet begrepen.

   Antwoord: mij is niet duidelijk waar (10)(2e) op doelt. Welk advies en hoe is het verkeerd begrepen?

5. GWC gaat verkeerd om met kortingspercentages als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen.

   Antwoord: gaat de GWC in op kortingspercentages bij bestemmingsplanwijzigingen? Of wordt

6. GWC stelt ten onrechte vast dat korting / depreciatie ene politieke keus is. Er is wel degelijk sprake van waardeverschillen tussen twee gelijke kavels, bebouwd en onbebouwd. Dus depreciatie is noodzakelijk.

   De gemeente geeft op dit moment een depreciatie van 25%. De Gemeente leest het rapport van de GWC zo dat zij van mening is dat de bestaande depreciatie verwachtingen wekt in het nieuwe stelsel en dat de gemeente die daarom overeind zou moeten houden. Ook zegt de GWC dat om mensen te laten overstappen het aanbod wel interessant genoeg moet zijn en dat hiervoor het geven van korting een goed instrument is en dat de keuze voor een dergelijke korting en de omvang daarvan aan de gemeenteraad is.

7. GWC kwantificeert de genoemde risico's niet. Ten onrechte. Meeste risico's kunnen direct afgeschoten worden.

   Antwoord: ik neem aan dat (10)(2e) doelt op het risicopercentage van 1,5-2%. In het advies van de GWC wordt inderdaad niet op de onderbouwing ingegaan. Het risicopercentage heeft haar oorsprong in het rapport (10)(2e) als onderdeel van de canonformule. In het rapport (10)(2e) wordt het risicopercentage gezien als (10)(2e), WIL JIJ HIER DE UITLEG OPNEMEN ZOALS OOK BESPROKEN AFGELOPEN DONDERDAG

8. Conclusie over erfpachtwaarde en waarde bloot eigendom van Francke uit 2006 staat haaks op die van de GWC.

   Antwoord: (10)(2e), weet jij wat hier zou kunnen worden bedoelt?

9. En het interessantste: Waarde wordt gemaakt door de mensen die in een buurt wonen, en slechts ten dele door investeringen van de gemeente. Dit moet onderzocht worden.

   Antwoord: het gaat de gemeente niet om wie welke waarde toevoegt maar om de introductie van een eeuwigdurend erfpachtstelsel waarbij waardeontwikkeling (positief en negatief) in het eeuwigdurende stelsel altijd toekomt aan de eigenaar. In het huidige erfpachtstelsel wordt de waarde iedere 50 jaar opnieuw bepaald, in het nieuwe stelsel zal dit alleen bij aanvang (dus eenmalig) van het nieuwe stelsel gebeuren. Verschillende partijen (met name SEBA) zijn van mening dat de eerder betaalde canon of afkoopsommen moeten worden afgetrokken van de eeuwigdurende waarde. Dat zou net zo iets zijn als wanneer iemand die al 20 jaar huur heeft betaald tegen de verhuurder zegt dat hij de woning wel wil kopen maar de totale huurprijs van de koopsom wil aftrekken. Daarbij staat dit haaks op de huidige praktijk van canonherzieningen waarbij erfpachters nieuwe tijdvakken overeen zijn gekomen. Het zou juridisch onjuist en daarbij rechtsongelijkheid zijn als de erfpachter die overstapt naar het

nieuwe stelsel zijn betaalde canon of afkoopsom in mindering op de eeuwigdurende waarde mag brengen.

10. Interessant is ook de vraag die zij opwierpen over de rol van de Rijksvastgoeddienst, die de depreciatie er graag uit wil ten gunste van het rijk in een aantal zaken op de Waddeneilanden. Daarom is het goed de opdrachtformulering voor [redacted] (10)(2e) nog eens door te spitten.

Antwoord: Ik weet niet wat hier bedoelt wordt, iemand een idee?