[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 mei 2013 15:57
Aan: [redacted]krk.nl'
CC: [redacted]@vandenbrink.nl)
Onderwerp: Op- en aanmerkingen conceptrapporten BA31[redacted] (woning), E[redacted] (berging) en E[redacted]

Geachte deskundigencommissie,

Naar aanleiding van het concepttaxatierapport inzake BA31 heeft de gemeente Amsterdam de volgende op- en aanmerkingen:

- Ten eerste wordt op pagina 4 van het rapport van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Lucellestraa[redacted] (woning en berging) te Amsterdam een grondwaarde van € 25.358,-- genoemd. Op de volgende pagina wordt een grondwaarde van € 24.724,-- genoemd. Daarnaast komen de bedragen op pagina 5 niet overeen met de bedragen in bijlage 5. De gemeente heeft reeds met Kuijs Reinder Kakes makelaars contact gehad tijdens de vakantie van de heer[redacted] Bijlage 5 voor de berging hebben wij namelijk nog niet ontvangen.
- In bijlage 4 bij punt 1.7 worden een aantal aansluitingen gevonden voor het toepassen van 40% depreciatie voor woningen op erfpachtgrond.
  Onder het tweede aandachtspunt verwijst u naar de afslag die wordt toegepast door de belastingdienst van verhuurde woningen. Deze afslag is echter afhankelijk van de huurwaarde en geen vaste korting. Kunt u motiveren waarom u gekozen heeft voor 40% en geen ander percentage. Onder derde aandachtspunt verwijst u naar de gedragslijn die door de gemeente wordt gehanteerd om 40% depreciatie toe te passen. De gemeente gebruikt echter bij de canonherziening einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%.
  U geeft ook aan dat bij nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis staat een korting van 40% toegepast wordt. De gemeente geeft in deze situatie een korting van 15%.
  Kunt u aangeven waarom naar de gedragslijn van de gemeente om 40% wordt verwezen?
  Onder het vierde aandachtspunt geeft u aan dat de gemeente een depreciatie toepast van 40% bij geringe grondwaardestijging bij bestemmingswijzigingen. De gemeente hanteerde inderdaad 40%. Dit is in 2012 gewijzigd in een depreciatie van 25%. Kunt u aangeven waarom u hierna verwijst?
  Onder het vijfde aandachtspunt verwijst u naar de gedragslijn die door de gemeente werd gehanteerd om 40% depreciatie toe te passen. De gemeente gebruikt echter bij de canonherziening einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. Bovendien werd de 40% en nu de 25% gehanteerd om onder andere te corrigeren voor de fictieve sloopkosten. U heeft in uw berekening al rekening gehouden met de sloopkosten en corrigeert met het gebruik van een depreciatie van 40% dus dubbel.
  Onder zesde aandachtspunt verwijst u naar de onderhandelingsmarge die de gemeente hanteert bij nieuwe uitgiften. Ook bij canonherziening einde tijdvak is dit een argument om op de door de gemeente bepaalde grondprijzen te corrigeren omdat de gemeente geen te hoge aanbieding wil doen. Uw opdracht is de canon/grondwaarde te bepalen. Als u een extra korting van 10% hanteert, bepaalt u dus de canon/grondwaarde 10% lager dan deze zou moeten zijn. Kunt u toelichten waarom u een 10% lagere canon/grondwaarde bepaald?
  Onder zevende aandachtspunt verwijst u naar het gebruik onder deskundigen om 40% toe te passen. U geeft hiermee de indruk dat het percentage wordt toegepast omdat het altijd wordt toegepast. Dit is geen onderbouwing van het percentage. Het staat een kritische houding tegenover bepaalde gebruiken ons inziens in de weg.
- In bijlage 6 baseert u het canonpercentage op het reëel rendement van 2,74%. Dit zou volgens de gemeente correct zijn, indien de canon met de volledige inflatie werd geïndexeerd.
  De indexcanon onder de AB2000 wordt echter met inflatie -/- 1% per jaar geïndexeerd. Daarom is de gemeente de mening toegedaan, dat – bij toepassing van uw methode – het canonpercentage voor de indexcanon onder de AB2000 gebaseerd moet zijn op het reëel rendement, vermeerderd met de indexatiekorting van jaarlijks 1%. Het canonpercentage voor de indexcanon zou dan uitkomen op 3,74% (dan

wel 3,77%). Verder is het de gemeente niet geheel duidelijk, hoe u tot de canonpercentages voor de 10- en 25-jaar vaste canon bent gekomen.

- In bijlage 8 worden onder andere de Esmoreitstraat [redacted] en de Kijkduinstraat [redacted] genoemd. De vierkante meter prijs in euro's moet worden gecorrigeerd naar vol eigendom voor het feit dat het erfpacht is. Het gemiddelde wordt namelijk later gepresenteerd als waarde eigen grond.

Ik zie het definitieve rapport graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

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

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 25 [redacted]
Fax 020 25 44 110
E-mai [redacted]@amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht
(In de even weken niet op maandag aanwezig)