Verschillen taxatiemethodes

Methode A (tot ongeveer 2010 gebruikt)
De taxateur schat de waarde van de woning in (zonder expliciete opgave van referentieobjecten). Hij neemt als grondwaarde 22% à 23% van de woning (zonder dit percentage te beargumenteren), verlaagt deze grondwaarde met een depreciatie van 40% (zonder dit percentage te beargumenteren), en vermenigvuldigt deze verlaagde grondwaarde met het canonpercentage van de ASRE (wederom zonder dit percentage te beargumenteren).

De in de NLVE-zaak en in de zaak-Honnebier vernietigde taxatierapporten waren alle op deze wijze opgesteld. Sindsdien wordt deze methode nagenoeg niet meer gebruikt.

Methode B (rond 2011-2012 gebruikt)
Na het NLVE-vonnis waren taxateurs enige tijd zoekende. In die jaren zijn enkele rapporten op de volgende manier opgebouwd:

- aan de hand van de actuele marktwaarde en de stichtingskosten wordt de grondquote van het erfpachtrecht bepaald
- vervolgens wordt de helft van de waardestijging tussen 1985-2009 van de marktwaarde afgehaald (de aldus ontstane gemiddelde historische marktwaarde bedraagt ca. 47% van de actuele marktwaarde)
- vervolgens wordt deze gemiddelde historische marktwaarde vermenigvuldigd met de actuele grondquote
- deze gemiddelde historische grondwaarde wordt verlaagd met een depreciatie van 40%
- deze verlaagde gemiddelde historische grondwaarde wordt vermenigvuldigd met een canonpercentage dat als volgt tot stand is gekomen:
    - de gemiddelde 10-jrs staatsrente over 1985-2009 wordt verminderd met de AB2000-indexatie ("inflatie -/- 1%") over die periode
    - vervolgens wordt dit canonpercentage verlaagd met ca. 20% wegens "eigen grond correctie"
    - dit canonpercentage wordt gebruikt voor de (nagenoeg niet gekozen) 10-jaar vaste canon
    - het canonpercentage voor de (meestal gekozen) indexcanon wordt vervolgens berekend middels een afslag op de 10-jaar vaste canon

Veel gegevens (zoals de referentie objecten en de depreciatiefactor) zijn verbaal onderbouwd; het canonpercentage is ook cijfermatig onderbouwd.

Deze methode is voor tientallen taxatierapporten gebruikt. De gemeente had hierbij ernstige inhoudelijke bezwaren (geuit in het kader van hoor en wederhoor). Uiteindelijk hebben deze bezwaren ertoe geleid, dat taxateurs in 2012 van deze methode zijn afgestapt.

De belangrijkste kritiek van de gemeente was:

- de referentie objecten betroffen zowel eigen grond als erfpacht (uit het prijsverschil tussen de referentie objecten blijkt niet het door taxateurs opgevoerde verschil van ca. 20%). Vervolgens wordt het canonpercentage echter met 20% verlaagd om "van eigen grond naar erfpacht" te komen
- Het nemen van een 25-jrs gemiddelde is arbitrair en niet onderbouwd
- De (overigens fictief bepaalde) 1985-grondwaarde wordt niet geïndexeerd naar prijspeil 2009, zodat het gemiddelde (qua prijspeil) "appels met peren vergelijkt"
- De taxateur herleiden het canonpercentage uit het langjarig gemiddelde op 10-jr vaste staatsleningen. Vervolgens herleidt deze naar canon, door deze te corrigeren voor de karakteristieken van de Amsterdamse indexcanon: inflatie -/- 1%.. Hij gebruikt deze echter voor

de 10-jr vaste canon, hoewel deze niet gecorrigeerd wordt voor inflatie -/- 1%. Vervolgens berekent hij het canonpercentage voor de indexcanon middels een afslag hierop. Het canonpercentage wordt aldus 2x gecorrigeerd voor de AB2000-indexatie.
- Het gebruik van 40% depreciatie is in de ogen van de gemeente onvoldoende onderbouwd.

Methode C (sinds 2012 in gebruik)
Nadat taxateurs (stilzwijgend) de hiaten in bovenstaande methode erkenden, zijn zij weer op een nieuwe methode overgestapt (die momenteel nog steeds wordt gebruikt).
Deze is nu als volgt:
- aan de hand van de actuele marktwaarde en de stichtingskosten wordt de residuele grondwaarde van het erfpachtrecht bepaald (op basis van – zo mogelijk – referentie objecten op eigen grond)
- vervolgens wordt hier 19% (of 21%) BTW uit gehaald
- vervolgens wordt er ca. 30% "waarde opvolgende tijdvakken" uit deze grondwaarde gehaald, om de eigengrondwaarde te herleiden naar erfpachtwaarde
- deze erfpachtgrondwaarde wordt verlaagd met een depreciatie van 40%
- deze verlaagde erfpachtgrondwaarde wordt vermenigvuldigd met een canonpercentage dat als volgt tot stand is gekomen:
    - de gemiddelde langlopende staatsrente over 1961-2010 wordt verminderd met de (volle) inflatie (dus niet "inflatie -/- 1%") over die periode

Veel gegevens (zoals de referentie objecten en de depreciatiefactor) zijn verbaal onderbouwd; het canonpercentage is ook cijfermatig onderbouwd.

De gemeente heeft tegen deze methode de volgende bezwaren (geuit in het kader van hoor en wederhoor):
- de referentie objecten zijn exclusief BTW; het is dan onlogisch om uit die referentieprijs toch nog eens 19% of 21% BTW te halen
- de 30% "verschil eigen grond versus erfpacht" is weliswaar op een theoretische exercitie, maar niet op marktwaarnemingen gebaseerd
- Het gebruik van 40% depreciatie is in de ogen van de gemeente onvoldoende onderbouwd en vooral de hoogte is onjuist door dubbeltellingen (nogmaals correctie voor erfpacht terwijl er al met 30% is gecorrigeerd, nogmaals depreciatie wegens bebouwde grond terwijl bij de herbouwkosten al de sloopkosten zijn meegenomen etc.)
- De bepaling van het canonpercentage is onjuist: omdat de AB2000 indexcanon niet met de volle inflatie, maar met de inflatie -/- 1% wordt geïndexeerd, is het niet logisch om de gemiddelde staatsrente met de volle inflatie te verlagen, maar zou deze met de "inflatie -/- 1%" moeten worden verlaagd om het canonpercentage te corrigeren voor de AB2000-indexatie

Deze bezwaren van gemeentelijke zijde zijn (tot nu toe) niet serieus genomen door de taxateurs. Bij hoor en wederhoor gaan zij inhoudelijk niet in op de argumenten, maar verwijzen zij slechts naar het standaardverhaal dat zij bij ieder taxatierapport voegen (waarin de gemeentelijke vragen niet beantwoord worden).