Van: [redacted]
Aan: [redacted]@ameo.nl"; [redacted]@ameo.nl"; [redacted]@phroos.nl"; [redacted]@deltastate.nl"
Onderwerp: concept rapport BB11
Datum: vrijdag 12 juli 2013 15:37:00

Geachte commissie

Op de door u toegezonden concept-taxatierapporten hebben we de volgende op- en aanmerkingen.

REACTIE:

3.1 Grondwaarde berekening en Canonberekening

In bijlage 2 bij de gehanteerde parameters, baseert u het canonpercentage op het reëel rendement van 2,74%. Hierbij is het reëel rendement berekent door met de gemiddelde rendement de gemiddelde inflatie te verrekenen. De canon wordt echter niet volledig gecorrigeerd met de inflatie. De indexcanon onder de AB2000 wordt met inflatie -/- 1% per jaar geïndexeerd. Als hiermee rekening wordt gehouden dan zou het canonpercentage voor de indexcanon uitkomen op 3,74%.

3.5 Berekening verschil grondwaarde volle eigendom /Grondwaarde belast met erfpacht

U stelt fictief vast dat het verschil in de grondwaarde tussen volle eigendom en belast met erfpacht -32,63% bedraagt. Kunt u het door u gebruikte percentage van -32,63% staven met marktgegevens? En zo ja, kunt u deze marktgegevens laten zien?

3.6 Depreciatie van 40% (bijlage 3)
In bijlage 3 bij punt 3.6 worden een aantal aansluitingen gevonden voor het toepassen van 40% depreciatie voor woningen op erfpachtgrond.

U baseert de marktwaarde van de woningen op de marktwaarde in oude, bebouwde staat. De herbouwkosten zijn nieuwbouwkosten. U voert in uw onderbouwing van de depreciatie dat de gemeente in het verleden ook 40% depreciatie hanteerde. Dit klopt deels: de gemeente rekende destijds voor oudbouw 40% depreciatie t.o.v. de nieuwbouwmarktwaarde. Een van de redenen hiervoor was, dat er bij bestaande bouw geen sprake meer was van nieuwbouwkwaliteit, maar van verouderde bouw (met daardoor beperkingen in het efficiënte gebruik). U gebruikt echter de depreciatie die de gemeente in het verleden gebruikte om (mede) van nieuwbouw- naar oudbouwkwaliteit te komen, als onderbouwing voor heel iets anders, nl. om van oudbouw-marktwaarde te depreciëren naar eveneens oudbouwmarktwaarde. Dus de redenering als zou de gemeente in vergelijkbare situaties ook 40% hebben gedeprecieerd, klopt niet.

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 vijfde en zevende 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 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.

BIJLAGE 1, pagina 3

In bijlage 1 wordt een vergelijking gemaakt tussen eigendom en erfpacht.
Voor wat betreft rechtsbescherming wordt aangegeven dat deze bij erfpacht “beperkt” is in tegenstelling tot eigendom, waar de rechtsbescherming als “volledig” aangemerkt wordt.
Dit verschil kan ik niet verklaren zonder nadere uitleg uwerzijds.
Graag zie ik van u een nadere uitleg hierover.

Met vriendelijke groet

[redacted]
Medior Erfpachtbeheerder
Team Wonen
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
tel. 020 - 2544 [redacted]
Email [redacted]@amsterdam.nl
Internet www.erfpacht.amsterdam.nl
Maandag afwezig