[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 januari 2011 16:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: brf en verslagje bespreking tax com KM02.doc
Bijlagen: brf en verslagje bespreking tax com KM02.doc

Beste [redacted],

Met behulp van [redacted] heb ik een conceptje gemaakt voor briefje met verslag van onde bijeenkomst van vorige week met de deskundigen. Graag jullie op- en aanmerkingen.

Groet,

[redacted]

Geachte heren,

Op 11 januari jl. vond ten kantore van het Ontwikkelingsbedrijf (OGA) een bespreking tussen een aantal vertegenwoordigers van het OGA (Bureau Erfpacht en Juridische Zaken) en enkele leden van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). Naar aanleiding van deze bespreking bericht ik u als volgt.

Mede naar aanleiding van de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 25 maart 2003 (NLVE) en de vernietiging van de daarin door de rechter beoordeelde deskundigenrapporten, heeft de gemeente besloten de deskundigenrapportages, die worden uitgebracht in het kader van de canonherziening einde tijdvak (CHET), kritischer te gaan beoordelen.

Ook binnen de MVA is besloten om naar aanleiding van het voormelde vonnis opnieuw grondig naar met name de opbouw en motivering van de deskundigenrapportages te kijken. Zoals uit de bespreking van 11 januari jl. bleek heeft de MVA zich daarbij op juridisch gebied mede laten adviseren door Boekel de Nerée advocaten. Een en ander heeft geleid tot een geheel nieuwe opzet van de deskundigenrapportages welke worden uitgebracht in het kader van de CHET.

OGA heeft in het kader van de CHET van de bouwblokken KM02 en KM03 voor het eerst kennis genomen van de nieuwe opzet van de rapporten. Naast het feit dat OGA heeft geconstateerd dat de nieuwe rapporten veel uitvoeriger zijn gemotiveerd is tevens gebleken dat ook de gehanteerde berekeningsmethodiek is gewijzigd.

De opzet van de nieuwe rapportages en het wijzigen van de berekeningsmethodiek is voor OGA reden geweest om een aantal MVA leden, welke betrokken waren bij de ontwikkeling van de nieuwe (model)rapportage, uit te nodigen om eens van gedachten te wisselen over de opzet van de nieuwe rapportages. Ook vanuit de MVA bleek de behoefte te bestaan om eens, geheel vrijelijk, van gedachten te wisselen over opzet van de nieuwe rapportages in zijn algemeenheid. In de bespreking van 11 januari zijn onder meer de navolgende punten ter sprake gekomen:

Gehanteerde referentieperiodes
Bij bestudering van de nieuwe opzet van de rapportages is bij OGA de vraag opgekomen waarom is gekozen voor het hanteren van verschillende referentieperiodes. Voor het bepalen van de grondwaarde wordt een referentieperiode van 25 jaar gehanteerd terwijl voor het bepalen van het bijbehorende canonpercentage een referentieperiode van “slechts” 6 jaar wordt gebruikt. U gaf aan dat deze termijnen zijn gekozen vanwege de beschikbaarheid van cijferreeksen (de ASRE-canonpercentages zijn pas sinds 2004 bekend). OGA stelt voorop dat het aan deskundigen is, om de canon vast te stellen op basis van een momentopname of op basis van een referentieperiode, maar hecht er in dat laatste geval sterk aan, dat voor zowel de grondwaarde als het canonpercentage dezelfde referentieperiode gehanteerd wordt. In de praktijk blijkt er immers een vrij sterke correlatie te bestaan tussen de rentestand en de waarde(stijging) van vastgoed. De gemeente ziet derhalve twee opties:

- de referentieperiode voor de grondwaarde wordt aangepast aan die voor het canonpercentage; of
- voor de 19 ontbrekende referentiejaren wordt voor het canonpercentage een zo goed mogelijk vergelijkbare reeks gezocht. De gemeente constateert bijvoorbeeld dat de cijferreeksen in de bijlagen 8 en 10 voor de jaren 2004-2009 goed met elkaar corresponderen.

Correctie voor het verschil tussen eigen grond en erfpacht

Opmerking [redacted] het lijkt mij goed om deze brief bij nader inzien niet te zenden per adres van de deskundigencommissies van KM02 en KM03 maar aan de heren als MVA lid. Dit voorkomt ook de schijn dat de gemeente de uitkomsten van de rapportages in de specifieke gevallen van KM02 en KM03 zou willen beïnvloeden. Eens?

Opmerking [redacted] zal ik alle deelnemers bij naam noemen of het wat vager laten?

Het is OGA tevens opgevallen dat het er op lijkt dat in de nieuwe rapportages op diverse plaatsen een correctie wordt toegepast voor het feit dat referentiepanden op eigen grond staan, omdat deze panden anders niet geschikt zouden zijn als referentiepanden ten opzichte van erfpachtpercelen. OGA vraagt zich af waarom deze correctie meerdere malen plaatsvindt. U gaf aan dat dit in uw ogen niet het geval is, omdat u er van uitgaat dat er met betrekking tot de marktwaarde van de referentiepanden nagenoeg geen verschil is tussen erfpacht en eigen grond. Voor de depreciatie sluit u mede aan op de argumentatie van het OGA en de correctie in het canonpercentage komt uit het gegeven, dat de gemeente na 50 jaar weer een “restwaarde” overhoudt.
OGA betwijfelt echter of er in de praktijk inderdaad geen waardeverschil tussen erfpacht en eigen grond is, omdat er uit de referentiepanden in de Honnebier-procedure – welke procedure bij u bekend is - weldegelijk een verschil naar voren komt. Verder heeft OGA de argumentatie voor de depreciatiefactor in het Grondprijsbeleid voor 2011 geactualiseerd.
Ook geeft OGA aan, dat in de ASRE-canonpercentages reeds een correctie van ongeveer 20% voor de “restwaarde” is opgenomen. Deskundigen zouden naar het oordeel van OGA niet nog eens zo’n correctie moeten toepassen op de ASRE-canonpercentages.

Uit het gesprek van 11 januari gaf u aan dat onder de MVA-leden, die geregeld als deskundigen in het kader van de CHET optreden, nog geen consensus bestaat over de opzet en met name ook de omvang van de nieuwe modelrapportages. Ook gaf u aan dat de besproken nieuwe opzet van de rapportages nog niet hun definitieve vorm hebben bereikt, maar dat de nieuwe modelrapportage nog steeds in ontwikkeling is. U gaf aan dat de MVA streeft naar zo veel mogelijk eenheid in de door haar leden uitgebracht rapportages in het kader van de CHET. OGA onderschrijft dit streven van de MVA.

OGA heeft het zeer gewaardeerd dat u bereid bent geweest om de opzet van de nieuwe rapportages verder aan OGA toe te lichten en met OGA van gedachten te wisselen over de opzet van de nieuwe berekeningsmethodiek.

Met vriendelijke groet,

C.C.P van Ginneken
Hoofd Bureau Erfpacht (OGA)