00381

To: 5.1. 5.1.2e [5.1.2e]; 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Mon 5/29/2017 9:50:41 AM
Subject: RE: technische sessie en aanvullende vragen
Received: Mon 5/29/2017 9:50:42 AM

Hoi 5.1.2e ,
De meeste taxateurs gebruiken het ASRE-canonpercentage, maar niet allemaal. Zo heeft 5.1.2e rond 2010 een eigen canonpercentage gebruikt (maar is daar later weer van afgestapt, omdat dit onderdeel uitmaakte van een nogal omstreden methode). Dus ASRE is niet verplicht.
Probleem bij vergelijking van gemeentelijke percentages en de ASRE-percentages is, dat de gemeentelijke aanbieding ca. 1 jaar eerder plaatsvindt dan de taxatie (die pas begint nadat de aanbieding is verworpen). Dat de afgelopen jaren de canonpercentage bij taxatie veelal lager uitkwamen dan bij de aanbieding, had dus twee redenen:
-Andere ASRE-systematiek
-Tijdseffect: door de dalende rente tussen 2010 en 2016, vond de taxatie (voor dezelfde woning) plaats op een moment, dat de rente (door de gestadige marktrente daling) vanuit zichzelf al lager was
"toevallig" hadden we de afgelopen jaren vrijwel alleen maar dalende rentes, dus dit tijdseffect leidde (voor dezelfde woning) tot een lager canonpercentage bij taxatie.
De kans is groot, dat de rente de komende jaren niet meer daalt, maar weer stijgt naar een normaal marktconform niveau.
In een periode met stijgende rentes, is het goed mogelijk, dat dit "tijdseffect" tussen aanbieding en taxatie omgekeerd werkt: doordat de taxatie plaatsvindt op een later moment – met een hogere marktrente – komt de canon bij taxatie hoger uit dan bij e aanbieding.
Mede om dit tijdseffect buiten de discussie te houden, is gekozen voor vergelijking op niet-tijdsafhankelijke grondwaarden, i.p.v. tijdsafhankelijke canonpercentages.
Daarnaast heeft Rebel met de 13,6% grondwaardeverschil het Rekenkamerrapport van destijds gevolgd. Ook het Rekenkamer rapport ging toen uit van grondwaardeverschil, en dat heeft Rebel toen gevolgd.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e [5.1.2e]
Verzonden: maandag 29 mei 2017 11:32
Aan: 5.1.2 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: technische sessie en aanvullende vragen

Beste 5.1.2e en 5.1.2e ,
Afgelopen vrijdag was de technische sessie. Was niet heel spannend en ook niet heel ingewikkeld, maar er is een aantal zaken waar we voor de raadscommissie van woensdag wat mee moeten.
Allereerst wat leuke wetenswaardigheden:

- ∀Boomsma had om de technische sessie gevraagd en was zelf afwezig. Hij liet zich vertegenwoordigen door van Drooge (een oud raadslid). Het leek er op dat Boomsma ook niet van te voren alles had doorgenomen en zijn lijstje vragen aan Van Drooge had doorgespeeld maar dat Van Drooge het pak papier netjes zelf had doorgespit en zelf vragen had bedacht.
- ∀De partij van de ouderen was met twee man gekomen en heeft 5.2 vragen gesteld 5.2 .
- ∀Van Osselaer had de stukken nog niet gelezen, vroeg wel dingen en bij een verwijzing naar de vindplaats in de stukken gaf hij toe het nog niet gelezen te hebben.
- ∀PvdA was afwezig.

De volgende zaken zijn uit de technische sessie naar voren gekomen en gaan we de wethouder voor de raadscie van woensdag aanvullende info over geven in een annotatie:

- ∀Afslag voor duurzaamheidsinvesteringen: we gaan wh meegeven dat deze investeringen vaak gedaan worden om exploitatielasten te verlagen en meestal niet in de WOZ-waarde zitten en dus ook niet thuishoren in de opstalwaarde en dat meenemen van duurzaamheidsinvesteringen in de praktijk moeilijk te handhaven zijn. 5.1.2e stelt tekst hiervoor op.
- ∀Waarom wordt erfpachters het recht ontnomen om deskundigen in te schakelen bij overstap naar eeuwigdurend? 5.1.2e levert hier tekst voor.
- ∀Waarom vervalt de vervroegde wijziging? 5.1.2e levert hier tekst voor.
- ∀Van Osselaer heeft gevraagd naar de keuze voor 25% deskundigenafslag op de grondwaarde en waarom niet gekozen is voor de veel hogere afslag voor canon, want verschil tussen canon van deskundigen en gemeente is veel groter. En aanvullend daarop waarom in uitgegaan is van het gemeentelijke canonpercentage en niet van canonpercentage van ASRE in de financiële doorrekeningen. Waarom is geen analyse gemaakt tussen de verschillen in systematiek van canonpercentage van deskundigen en totstandkoming canonpercentage van gemeente en die verschillen meegenomen in model van Rebel. Ik lever hier teks

652913

Bij de laatste bullet kan ik jullie expertise gebruiken. Wat is het verschil tussen ons voortdurende canonpercentage en dat van de deskundigen /ASRE, in absolute zin en in systematiek? Welke redenen kunnen we noemen voor onze keuze voor deskundigenafslag baseren op grondwaarden ipv canon?

00381

, ik meen mij de te herinneren dat jij aangaf dat in het ASRE-canonpercentage ook een fout zit. Ik kan alleen niet meer terughalen wat je daarover had gezegd/gemaild.
Jullie kunnen input aan mij mailen. Ik neem het dan mee in de tekst voor de annotatie. Uiteraard is er weer spoed bij want de annotatie moet morgenochtend aan de wethouder gemaild worden.
Overigens zijn er nog geen aanmeldingen voor insprekers, maar die gaan er uiteraard wel komen. Bij veel insprekers zal woensdag de tijd 's middags gebruikt worden voor insprekers en is de inhoudelijke behandeling 's avonds.
Groet 5.1.2e

652913