RTR Alle reacties samengevoegd t/m 8 april 2013

AD32

1. Huur vs koop:
In de taxatie wordt gerefereerd naar een woning van 60 m² op nummer 120 zelfde straat die voor € 250.000 is verkocht.
Deze woningen zijn 54 á 53 m² groot. Dit pand met vier woningen (totaal 214 m² gbo) zou dus ongeveer € 892.000 waard moeten zijn in geval van koopwoning.

Op de erfpachtbestemming is "wonen". De verkoop van de woning mogelijk. De erfpachter kiest er zelf voor de woning te verhuren. .
Waarom zou die keuze van de erfpachter voor een suboptimale exploitatievorm ten koste gaan van de grondwaarde?
Bij verkoop van de woning vrij van huur is de opbrengst, en dus uw grondwaarde, hoger.

2. U baseert de grondquote wél op de waarde van het pand als koopwoning, maar u baseert de marktwaarde van de woningen, en daarmee de grondwaarde op uw inschatting van de waarde van huurwoningen, waarom doet u dat?

3. De waardebepaling van de huurwoning:
Taxateur gaat uit van een BrutoAanvangsredement van 6 procent.
DTZ Zadel q3 2011
West NL
Nieuwbouw 4,70 - 5,20
Bestaande bouw 5,50 - 6,25,
Waarop baseert de taxateur deze BAR op deze zeer gewilde locatie in binnen de ring Amsterdam?
Kunt u referentietransacties overleggen?

4. Herbouwwaarde:
Waarop is deze gebaseerd?

(ter info aan tafel straks: volgens de taxatie is de referentiewoning hier € 250.000 / 60 m² = € 4.150.
Met de door hen gehanteerde stiko komen ze uit op een grondquote van 27,4 procent.
Volgens beleid / Handleiding GP bepaling 2012 is de VON prijs hier € 3.850 en de grondprijs € 1.313.
Dat is een grondquote van 34 procent.
De door de taxateur gehanteerde herbouwwaarde is dus 10 procent hoger dan de door VA gehanteerde stiko.)

5. Berekening canonpercentage:
Stap 2: het vaststellen van waarde voor een tijdvak van 50 jaar (als % van de grondwaarde) 57,05 procent.
Wij zien de markt nauwelijks onderscheid maken tussen 50 jaar erfpacht afgekocht en de grondprijs in vol eigendom.
Waar komt dit percentage vandaan? Kunt u dit onderbouwen met marktgegevens / transacties?

BA26

- Kunt u aangeven hoe u aan de hand van de door u opgegeven referenties bent gekomen tot de marktwaarden van de te taxeren panden? Dit gaarne per recht en met de benodigde parameters (of referenties daarvan) zodat per recht stap voor stap gevolgd kan worden hoe u de marktwaarden vastgesteld hebt.

- Wat zijn de oppervlaktes waarop de waarden zijn gebaseerd?

- Welke huurreferenties zijn gebruikt voor het winkelpand? Hoe bent u van deze referentie tot de duurzame belegging gekomen? Tevens graag met parameters of referenties hiervan.

- Op welke wijze is de grondquote tot stand gekomen? 'Naar intuïtief inzicht' is geen voldoende onderbouwing. Graag een toelichting geven van de gebruikte parameters en de referenties van de gebruikte parameters.

- Graag de brief van de ASRE toevoegen waaruit de canonpercentages zijn gebruikt. De hoogte van deze percentages worden in de bijlage niet expliciet genoemd.

BB08

1.2 Genormeerde herbouwwaarde

U verwijst naar 'Read Business Herbouwkosten woningen 2011', pagina 120 en 179. Vervolgens stelt u dat de herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m^2 BVO neer komt op € 1.928,46.

Op pagina 120 van genoemd boek staat € 1.240 per m^2 BVO (herbouwkosten met sloop). Bij gebruik van het maximale percentage aan bijkomende kosten (à 37,75%) komt dit neer op € 1.708,10.

Kunt u uitleggen hoe u op het bedrag van € 1.928,46 bent uitgekomen? Zou u ook aan willen geven welk percentage u voor de bijkomende kosten heeft vastgesteld en waarom er van dat specifieke percentage gebruik wordt gemaakt?

1.5 De gehanteerde depreciatie van 40 procent

De volgende redenen voor deze depreciatie worden vaak opgevoerd:

1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;

1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en de bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning (zogenaamde "beklijfde grond");

1.5.3 De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;

1.5.4 Conform de algemene bepalingen kunnen voor het einde tijdvak geheel nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud worden aangezegd;

1.5.5 De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;

1.5.6 Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;

1.5.7 Maatschappelijke acceptatie van de immateriële waardevermindering van een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;

1.5.8 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast

1.5.9 Het gelijkheidsbeginsel

1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: op welke wijze de depreciatie toepassen ?

Reden 1.5.3, verplichte winkelnering

Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaald en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is

juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.

Kunt u uitleggen waarom u desondanks de door u bepaalde grondwaarde corrigeert?

Reden 1.5.4 en 1.5.5 nieuwe AB kunnen worden vastgesteld en zijn niet onderhandelbaar; bij het bepalen van de nieuwe canon is het uw opdracht rekening te houden de AB die voor het aankomende tijdvak van toepassing zullen zijn. Eventuele nieuwe AB die voor het daaropvolgende tijdvak van toepassing zullen gaan worden kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de canon voor het hierop volgende tijdvak maar toch niet voor het tijdvak waarvoor u nu de canon bepaald?

Reden 1.5.6 (en overigens geldt dit ook voor reden 1.5.3 t/m 1.5.7), publiekrechtelijke bestemmingwijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt.

Kunt u uitleggen waarom u ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is “de markt” kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is? U schrijft dat ook in de eerste alinea op pagina 2 van bijlage 4.

Reden 1.5.8; er wordt door overheidsinstanties verschillende depreciatiefactoren gebruikt. Meestal wordt verwezen naar het depreciatiebeleid van de gemeente Amsterdam. Het actuele Amsterdamse beleid is depreciatie met 25 procent.

Reden 1.5.9 gelijkheidsbeginsel; ik ben het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.

Verder noemt u in uw uitleg het volgende:

“De gedragslijn die veelvuldig door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) wordt toegepast en ook geaccepteerd werd bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen. Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepast van 40% op de marktgrondwaarde in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond').

Ook indien er sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging past de gemeente Amsterdam een depreciatie toe van 40%.”

Bij uitgifte van bebouwde grond past de gemeente Amsterdam een compensatiekorting van 15% op de grondprijs voor bouwrijpe grond toe. Bij bestemmingswijzigingen wordt niet meer 40% depreciatie toegepast en bovendien druist deze opmerking in tegen reden 1.5.6. Immers wanneer de erfverpachter een korting toepast bij het wijzigingen van de bestemming zou dit eerder tot een hogere canon moeten leiden in plaats van tot een lagere canon. U spreekt u zelf hier dus tegen (dus ook als uw referenties eigen grond zouden betreffen is er geen reden voor een lagere canon zolang de gemeente reductie bij bestemmingswijzigingen toepast).

1.6 Gemiddelde waardestijging referentieperiode

U heeft ter bepaling van de canon de gemiddelde marktwaarde genomen van de afgelopen 25 jaar. U heeft hierbij gebruik gemaakt van het gemiddelde percentage van de woningwaardestijging in

Amsterdam. De gemiddelde woningwaarde van de afgelopen 25 jaar kan men echter niet benaderen door het gebruik van de gemiddelde waardestijging in een percentage, u zult dan gebruik moeten maken van een index.

Zie het voorbeeld hieronder:

	100			
1	105	5%		
2	111	6%		
3	116	5%		
4	118	2%		
5	125	6%		
gemiddelde	115	5%	111,833	= 100 x (1,05)^2,5

Met het gebruiken van de een periode van 25 jaar zegt u in feite dat u het aannemelijk acht dat de actuele canon (waarbij niet gebruik wordt gemaakt van een periode van 25 jaar) de komende jaren met maar liefst 60% ((187.000-77.883)/187.000) kan zakken en dat u de erfpachter nu voor dit risico compenseert door een 60% lagere canon te berekenen. Acht u het reëel dat de actuele marktconforme canon met bijna 60% (gecorrigeerd met de inflatie) kan zakken?

1.9 berekening verschil tussen volle eigendom en erfpacht

U corrigeert de grondwaarde voor het feit dat het erfpachtgrond betreft. De gebruikte referenties zijn echter erfpachtrechten. U heeft dus al de grondwaarde met erfpacht bepaalt en corrigeert derhalve dubbel. Kunt u aangeven waarom u dubbel corrigeert voor 'erfpachtgrond' ?

1.10 berekening afslag jaarlijkse canon en opslag 25 jaar vaste canon

Canonpercentage

U herleidt het canonpercentage uit het langjarig gemiddelde op 10-jr vaste staatsleningen, 5,56%.

Vervolgens herleidt deze naar canon, door deze te corrigeren voor de karakteristieken van de Amsterdamse indexcanon: inflatie -/- 1% en te corrigeren voor de gemiddelde inflatie in NL in de referentieperiode: 2,00%. Zodoende komt u uit op 4,56% als gecorrigeerde staatsrente. U gebruikt deze echter voor de 10-jr vaste canon, hoewel deze niet gecorrigeerd wordt voor inflatie -/- 1%.

Volgens OGA is dit niet consistent. Er zijn twee consistente rekenwijzen, gegeven de methode van taxateurs:

1. Gemiddelde 10-jrs rendement = 5,56% à canonpercentage 10-jr vast = 5,56% * 78,16% = 4,35%.

a. Daarvan afgeleid (op basis van de berekende -7,87% en de 6,41%): indexcanon 4,01% en 25-jr vast 4,63%

2. Gemiddelde 10-jrs rendement = 5,56% à corrigeren voor inflatie -/- 1% en 2,00% leidt tot indexcanon à canonpercentage indexcanon = (4,56%) * (78,16%) = 3,56%.

a. Daarvan afgeleid (op basis van de berekende 8,54% en de 6,41%): 10-jr vast 3,86% en 25-jr vast 4,11%

De door u gehanteerde canonpercentages van respectievelijk 3,28%, 3,57% en 3,79% zijn daarmee te laag.

Kunt u uitleggen hoe u op deze percentages bent uitgekomen en waarom u dan juist deze percentages gebruikt?

Procentuele wijziging van 10 jaar naar index

Als laatste nog een opmerking over het percentage dat wordt gebruikt voor de 'Procentuele wijziging van 10 jaar naar index'. Hier wordt een percentage van -7,87 gebruikt. Bij het narekenen van deze gegevens (namelijk van 3,74% naar 3,44%), komt dit neer op -8,02 %.

Zou u uit willen leggen hoe op dit percentage van -7,87% uit bent gekomen? Mocht dit een rekenfoutje zijn, zou u dit dan willen aanpassen?

BB10

1.1 Genormeerde marktwaarde eigen grond

Aangegeven wordt dat de voor de marktwaarde de erfpachtsituatie niet van invloed is. Vervolgens wordt er gesteld dat er afslagen dienen plaats te vinden omdat het erfpacht betreft. Kunt u dit uitleggen.

Bovendien blijkt uit de door uw overlegde referentietransacties het tegendeel. De in redelijke staat verkerende woningen hebben een substantiele lagere m2 prijs dan de goed gerenoveerde woning waarvan het tijdvak nog meer dan 50 jaar loopt en de canon is afgekocht.

1.5.3 De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;

Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaald en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.

1.5.5 De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;

Nieuwe AB kunnen worden vastgesteld en zijn niet onderhandelbaar; bij het bepalen van de nieuwe canon is het uw opdracht rekening te houden de AB die voor het aankomende tijdvak van toepassing zullen zijn. Eventuele nieuwe AB die voor het daaropvolgende tijdvak van toepassing zullen gaan worden kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de canon voor het hierop volgende tijdvak maar toch niet voor het tijdvak waarvoor u nu de canon bepaalt?

1.5.6 Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;

Publiekrechtelijke bestemmingwijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt. Kunt u uitleggen waarom u ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is "de markt" kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is)?

1.5.10 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast

U gebruikt een depreciatie van 40% waarbij u verwijst naar de in de Amsterdamse erfpachtpraktijk bestendige gedragslijn. Sinds 1 januari 2011 gebruikt de gemeente bij CHET een depreciatie van 25. Waarom refereert u naar de bestendige gedragslijn van de erfpverpachter terwijl deze gewijzigd is?

1.5.10 Het gelijkheidsbeginsel:

de totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur **welke sinds jaar en dag** toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak, waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

Gelijkheidsbeginsel; ik ben het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.

1.5.10

Vergelijking met waarderingen in het kader van de fiscale wetgeving. Onder andere voor de Inkomstenbelasting Box III-heffing wordt bij onroerende zaken die als woning in gebruik en verhuurd zijn aan derden, een afslag toegepast van 40% van de leegwaarde vrij van huur en gebruik.

De belastingdienst gebruikt een staffel lopend van 60% tot 85% afhankelijk van huur ten opzichte van de waarde vrij van huur en gebruik. Waarom stelt u in dit kader de woningwaarde in gebruikte staat 60% van de woningwaarde vrij van huur? Acht u dat de actuele marktconforme huur minder dan 1% is van de woningwaarde vrij van huur en gebruik?

1.5.11 Genormeerde marktwaarde in verhuurde staat

Deskundigen stellen vast dat sprake is van een kavel welke bebouwd is met de huidige opstallen. Tevens hebben deskundigen vastgesteld dat de gebouwde opstallen (inclusief grond) langdurig verhuurd zijn en in gebruik zijn als **zelfstandig verhuurde woningen.**

Aan de hand van verkoopcijfers van verhuurde onroerende zaken is door deskundige een extra depreciatie vastgesteld. Uitgangspunt voor de waardering blijft de genormeerde marktwaarde van koopwoningen met een extra correctie van 5% voor het langdurig verhuurd zijn..

U verwijst naar referenties welke wij niet in het raaport hebben aangetroffen. Kunt u de extra depreciatie onderbouwen met referenties (verkoopprijzen, huurniveaus, erfpachtgegevens)? En kunt u uitleggen waarom u dan niet bent uitgegaan van de genoemde referenties in plaats van referenties van panden in gebruik en eigendom bij de gebruiker?

1.10 Berekening opslag en afslag

Op basis van de periode tot en met 2008 zijn deskundigen gegevens bekend afkomstig van de Amsterdam School of Real Estate. Deze cijfers zijn gebruikt voor het berekenen van een opslag c.q. afslag voor het berekenen van de canon, zie bijlage 7.

5.1.2e, wil jij hier opmerkingen over plaatsen. Het 10 jaar vaste canonpercentage wordt op de een of andere manier op 3,33% gezet. Misschien kan jij achterhalen hoe ze hiertoe gekomen zijn.

1.2 Genormeerde opstalwaarde

Voor het bepalen van de genormeerde opstalwaarde is door deskundigen de herbouwprijs (incl. BTW) berekend van de getaxeerde opstallen. Deze herbouwprijs betreft de herbouwwaarde voor een nieuw gebouwde gelijksoortige opstal. De getaxeerde objecten binnen het bouwblok worden door deskundigen gekwalificeerd als 'bestaande bouw'. Vast is komen te staan dat de getaxeerde opstallen ongeveer 75 jaar geleden gebouwd zijn en zodoende is een depreciatie voor de opgetreden veroudering van toepassing, de zogenaamde 'aftrek oud voor nieuw'.

Deskundigen stellen vast dat de gemiddelde kwaliteit van de getaxeerde opstallen niet voldoet aan de kwalificatie 'nieuwbouw'. Daarbij kunnen als kwaliteitsverschillen tussen nieuwbouw en bestaande bouw genoemd worden:

· funderingen: nieuwe funderingen van beton t.o.v. houten paalfunderingen met betonnen opzetters;

· isolatie: nieuwbouweisen zijn beduidend hoger voor wat betreft isolatie van het gehele casco;

· groot onderhoud: nieuwbouw behoeft de eerstkomende 10 jaar geen groot onderhoud;

Vervolgens is het onmogelijk gebleken om het zogenaamde toerekeningsvraagstuk op te lossen. Daarbij wordt gedoeld op de wijze waarop een aandeel in depreciatie kan worden berekend voor ieder afzonderlijk genoemd verschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Deskundigen zullen een depreciatie vast moeten stellen op basis van de ervaring en empirisch inzicht.

Gezien de aangetroffen bouwkundige kwaliteit van de opstallen zijn deskundigen uitgegaan van een depreciatie van 20% van de berekende herbouwprijs als zijnde een aanname voor de bepaling van 'aftrek oud voor nieuw' ter bepaling van de genormeerde opstalwaarde.

Hierna een overzicht van de getaxeerde herbouwwaarde waarbij verwezen wordt naar de uitgave van “Read Business Herbouwkosten woningen 2011” pagina 120 “gestapelde woningen”. De herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m2 NVO (vergelijkbaar met woonoppervlak NEN 2580) komt neer op € 1.678,72 per m2 (inclusief btw). Dit bedrag is als leidraad gehanteerd voor het bepalen van de herbouwwaarde van de getaxeerde woningen. Van voornoemde herbouwprijs per m2 werd door deskundigen 80% als genormeerde opstalwaarde berekend: circa € 1.342,98 per m2.

De herbouwprijs van € 1.678,72 is inclusief sloopkosten. Dus is de opmerking van 5.1.2e relevant.: Dus dan vragen:

1.5.1. U corrigeert vanwege het feit dat er geen bouwrijpe grond wordt geleverd. Bent u het eens dat na sloop van de opstallen bouwrijpe grond ontstaat? En bij de genormeerde bouwkosten heeft u de herbouwwaarde *inclusief sloop* genomen. Daarmee corrigeert u tweemaal voor hetzelfde.

1.6 en 1.7 Gemiddelde waardestijging en effectief rendement in referentieperiode

Door te kiezen voor het gemiddelde wordt de suggestie gewerkt dat de regressie naar het gemiddelde een redelijke aanname is. De stijging sinds 1985 heeft echter plaats gevonden in een periode met andere externe factoren, waarin bv. aanvankelijk kansrijke mensen de stad massaal verlieten, naar een periode (naar de huidige situatie) waarin de stad in trek is en hoogopgeleide tweeverdieners graag in de stad willen wonen. Heeft u gegevens waaruit blijkt, of redelijke wijs kan worden verwacht, dat de huizenprijzen gemiddeld in de volgende periode van 50 jaar zullen dalen naar ongeveer 55% van de huidige marktwaarde?

BB11

1. In bijlage 5 wordt voor de te taxeren panden de referentie van de Blancefloorstraat 9 III opgevoerd, waarbij de oppervlakten (57 m^2, 58 m^2 en 100 m^2) en marktwaardes steeds verschillen. In

de rapporten zelf wordt de referentie genoemd: Blancefloorstraat 19 III met een oppervlakte van 60 m^2. Deze gegevens zijn erg verwarrend. Kunt u hier duidelijkheid in verschaffen.

2. Kunt u stap voor stap uitleg geven over hoe er van de referentie marktwaarde gekomen wordt naar de marktwaarde nieuwbouw eigen grond zoals genoemd in bijlage 5 eerste punt?

3. Bent u niet van mening dat de opslag op de referentie die wordt toegepast bij punt 1 van bijlage 5 hetzelfde is als de afslag die wordt gehanteerd bij punt 4? Is het niet handiger om bij punt 1 direct uit te gaan van een pand op erfpachtgrond waarbij de canon recentelijk voor 50 jaar is afgekocht en punt 4 te laten vervallen.

4. In punt 2 van bijlage 5 wordt de bijkomende kosten genoemd. Hier wordt een percentage gebruikt van 37,75. In "(Her)bouwkosten woningbouw 2011" wordt voor de bijkomende kosten een minimum van 32,87% genoemd en een maximum van 37,75% genoemd. Waarom wordt in dit geval het maximum aangehouden en niet bijvoorbeeld het gemiddelde van 35,31%?

5. Volgens de Algemene Bepalingen van 1937 moet er getaxeerd worden in 'het jaar voorafgaande aan het laatste jaar' voordat het tijdvak afloopt. In dit geval gaat dit om de periode van 1 augustus 2012 tot en met 31 juli 2013. In punt 2 van bijlage 5 wordt verwezen naar "(Her)bouwkosten woningbouw 2011", gezien de referentieperiode zou "(Her)bouwkosten woningbouw 2012" danwel "(Her)bouwkosten woningbouw 2013" moeten zijn.

6. Punt 1.7 bullet 1 van bijlage 4: kunt u onderbouwen dat het bij de te taxeren panden om verhuurde panden gaat? En als het in het onderhavige geval niet over verhuurde panden gaat kunt u dan uitleggen waarom in dit geval de economische gebruikswaarde van de eigenaar/bewoner financieel gelijk is aan de beleggingswaarde van verhuurde objecten?

7. Punt 1.7 bullet 2 van bijlage 4: U verwijst bij dit punt naar het percentage zoals dat wordt gehanteerd bij de waardebepaling van verhuurde woningen ten behoeve van box II door de belastingdienst. De belastingdienst rekent echter met een leegwaarderatio van 60% tot 85%. Kunt u uitleggen waarom u hierbij uitgaat van de leegwaarderatio van 60%?

8. Punt 1.7 bullet 4 van bijlage 4: Naar de mening van de gemeente is het bepalen van de grondwaardevermeerdering als gevolg van een bestemmingswijziging onvergelijkbaar van de waardebepaling van de grond in het geval van een canonherzieningsprocedure. Aan het wijzigen van de bestemming zijn doorgaans ook kosten verbonden, bij een chet speelt dit niet omdat het vastgoed niet wordt aangepast. Kunt u uitleggen waarom de gemeentelijke werkwijze bij bestemmingswijziging relevant is bij de waardebepaling ten behoeve van de canonherziening?

9. Punt 1.7, vijfde bullet van bijlage 4: In de gedragslijn die de gemeente hanteerde om 40% depreciatie toe te passen zitten ook de (fictieve) sloopkosten verwerkt. U houdt bij het bepalen van de herbouwkosten (punt 2 van bijlage 5) al rekening met de sloopkosten. Door te verwijzen naar de gemeentelijke depreciatiewijze worden de sloopkosten dubbel geteld?

10. In Bullet 5 van 1.7. van bijlage 4 en bullet 3 wordt naar gedeeltelijk naar hetzelfde verwezen (en daarmee twee keer opgevoerd), namelijk dat de gemeente 40% toepast bij canonherziening en ook bij uitgifte bebouwde grond. In de 40% zoals de gemeente deze toepast is al een bedrag voor sloopkosten voorzien welke u ook al heeft opgevoerd bij punt 2 van bijlage 5. Er wordt daardoor dubbel rekening gehouden met de sloopkosten.

11. Bij bullet 7 van 1.7 bijlage 4, geeft u als een argument op dat de depreciatie van 40% al sinds jaar en dag door de drie deskundigen wordt toegepast. Een dergelijke argumentatie brengt met zich mee dat gehanteerde gebruiken niet kritisch worden bekeken en er geen ruimte is voor nieuwe inzichten. Verwijzen naar eerder gebruik bij het toepassen van een gebruik is een cirkelredenering en geen onderbouwing.

BB12

* U hanteert huurniveaus van € 500 en € 525 per maand. U heeft de huurwaarde vastgesteld op basis van de aangeleverde gegevens, de woninggrootte en de huurprijs volgens het woningwaarderingsysteem. Graag verzoek ik u exact aan te geven hoe u tot de huurwaarde bent gekomen. Kunt u de berekening toevoegen tot welke huurwaarde het woningwaarderingsysteem leidt en aangeven waarom (met eventuele referenties) u daar van bent afgeweken als u daarvan bent afgeweken?

* U hanteert een huurwaardefactor van 14. Dit is een Bruto Aanvangsrendement van meer dan 7%. U refereert daarbij aan drie transacties van beleggershuurwoningen. De transactie van de Marco Polostraat 242-248 betreft een erfpachtrecht. Ik verzoek u aan deze transactie de erfpachtgegevens (einde tijdvak, eventuele jaarlijkse canon, van toepassing zijn de AB's) toe te voegen en aan te geven hoe u bent omgegaan met deze gegevens om de huurwaardefactor te bepalen.

* Voor de bepaling van de grondquote gebruikt u transacties van koopwoningen (eigenaar/bewoner). Ik verzoek u aan deze transacties de erfpachtgegevens (einde tijdvak, eventuele jaarlijkse canon, van toepassing zijn de AB's) toe te voegen en aan te geven hoe u bent omgegaan met deze gegevens om de waarde en grondquote te bepalen.

* Voor de bepaling van de herbouwwaarde heeft u gebruik gemaakt van de huurwaardemeter van het Verbond van Verzekeraars 2012. In deze herbouwwaardemeter wordt voor gestapelde woningen een herbouwwaarde genoemd van € 540 per m³. Ik verzoek u exact aan te geven hoe u tot een herbouwwaarde van € 535 per m³ bent gekomen en de berekening van het aantal m³.

* U berekent eerst de residuele grondwaarde maar gebruikt later de gevonden grondquote op de gevonden marktwaarde in verhuurde staat. De erfpachtbestemming betreft "woningen". De verkoop van de woning is mogelijk. De erfpachter kiest er zelf voor de woning te verhuren. Waarom zou die keuze van de erfpachter voor een suboptimale exploitatievorm ten koste gaan van de grondwaarde? Bij verkoop van de woning vrij van huur is de opbrengst, en dus uw grondwaarde, hoger.

* Het canonpercentage van de ASRE is gebaseerd op de grondwaarde bij vol eigendom. Uit uw rapport blijkt echter dat de bepaalde grondwaarde voor een erfpachtperceel van toepassing is (o.a.: "er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond;"). Op basis van de ASRE berekening is de grondwaarde van een erfpachtperceel, cq. de afkoopsom voor 50 jaar, circa 50% van de grondwaarde in vol eigendom. Het consequent hanteren van het ASRE canonpercentage betekent dat de canon circa twee maal hoger moet worden vastgesteld dan de canon zoals door u bepaald.

BB14

Allereerst een opmerking over bijlage 3. Onder het kopje 'Erfpacht en zakelijke genotrechten' staat de zin "Voor de zakelijke genotsrechten ontbreekt een speciale regeling in de wet betreffende de contractuele (obligatoire) verwachtingen van degene die het recht van erfpacht of recht van opstal uitgeeft of moet uitgeven." Zou u uit kunnen leggen wat hiermee wordt bedoeld? Vanuit juridisch oogpunt is het namelijk lastig na te gaan wat er precies wordt bedoeld.
Ook onder het kopje "Verschil eigendom en zakelijk genotrecht" is onduidelijk wat er precies wordt bedoeld. Eigendom is namelijk ook een zakelijk genotsrecht. Duidelijker lijkt het hier om dit "Verschil eigendom en erfpacht" te noemen.

Daarnaast wordt in bijlage 4 onder punt 1.7 het Honnebier arrest aangehaald. Op 19 september 2011 heeft het Gerechtshof in Amsterdam een uitspraak gedaan in de procedure Honnebier. De uitspraak is op 20 december 2011 definitief geworden. De datum die u noemt in het rapport is derhalve onjuist.

In bijlage 6 klopt het percentage inzake het reëel rendement niet. Mijn inziens zou het niet 2,70% maar 2,80% moeten zijn (6,56-3,76).

BB20

Eigen grond – erfpachtgrond.

In bijlage 4 bij punt 1.1. 'eigen grond', wordt verklaard dat het verschil in marktwaarde tussen eigen grond en erfpacht verwaarloosbaar is.

De erfpachtsituatie van de referentiepanden die gebruikt worden zijn als volgt:

	adres	hsnr	e-dossier	AB	einde tijdvak	canon	afkoop	grondwaarde
1	Lorreinenstraat	9-2	E2199/38	2000	15-11-2013	16,53	nvt	351,15
2	Lorreinenstraat	11-2	EW152/39	2000	31-8-2055	nvt	27.364,97	27.364,97
3	Lorreinenstraat	15-3	EW152/44	2000	31-8-2055	nvt	30.785,59	30.785,59
4	Lorreinenstraat	8-2	E2199/34	2000	15-11-2013	18,02	nvt	383,03

De door u opgegeven transactieprijzen van de referentiepanden zijn:

	adres	nummer	koopsom	datum	oppervlak	per m²
1	Lorreinenstraat	9 II	159.000	mei-10	60	2.650
2	Lorreinenstraat	11 II	160.000	mrt-10	55	2.909
3	Lorreinenstraat	15 III	169.500	jul-10	60	2.825
4	Lorreinenstraat	8 II	162.500	jul-10	60	2.708

Bij de nummers 1 en 4 waren de nieuwe canonbedragen op het moment van transactie nog onbekend. Voor de nummers 2 en 3 was de erfpachtsituatie tot 2055 bekend. Als de gebruikte stelling klopt erfpacht geen invloed heeft op de marktwaarde, zou dat in de vierkante meter prijs zichtbaar moeten worden.

De gemiddelde transactie-prijs voor nrs. 1 en 4 is € 2.679,--.

De gemiddelde transactie-prijs voor nrs. 2 en 3 is € 2.867,--.

Dit betekent een verschil in gemiddelde van € 188,-- (ongeveer 7%)

Het lijkt dat erfpachtsituatie wel degelijk invloed heeft op de transactieprijzen.

De vraag is waarom de taxatierapporten als uitgangspositie hebben dat de marktwaarde van opstallen op erfpacht grond gelijk kan worden gezien als de marktwaarde van opstallen van eigen grond.

Stichtingskosten

In bijlage 4 bij punt 1.2 wordt verwezen naar de uitgave 'Read Business Herbouwkosten woningen 2010'. Kunt u specificeren waar in deze uitgave de herbouwprijzen te vinden zijn?

Depreciatie 40%

In bijlage 4 bij punt 1.5.10 worden een aantal aansluitingen gevonden voor het toepassen van 40% depreciatie voor woningen op erfpachtgrond.

Onder het derde, vijfde en zevende 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?

Gemiddelde waardestijging

De door u toegepaste waardefluctuatie correctie komt erop neer dat u de kans zeer reëel acht dat de waarde van getaxeerd vastgoed in de erfpachtperiode zal dalen met ruim 41%. Kunt u bevestigen dat u dit een reële marktinschatting vindt. En zo ja, kunt u die inschatting onderbouwen?

U berekent de gemiddelde waardestijging door het gemiddelde te nemen van de verschillen. Waarom wordt de gemiddelde waarde van reeks 3 gebruikt om de gemiddelde marktwaarden van de te taxeren panden vast te stellen?

U berekent de gemiddelde waardestijging zonder rekening te houden met de inflatie. Kunt u aangeven waarom de gemiddelde waardestijging niet is gecorrigeerd voor de inflatie?

Canonpercentage

U herleidt het canonpercentage uit het langjarig gemiddelde op 10-jr vaste staatsleningen, 4,56%.

Vervolgens herleidt deze naar canon, door deze te corrigeren voor de karakteristieken van de Amsterdamse indexcanon: inflatie -/- 1%. Zodoende komt u uit op 3,56% als staatsrente, gecorrigeerd voor de indexatie voor de indexcanon. U gebruikt deze echter voor de 10-jr vaste canon, hoewel deze niet gecorrigeerd wordt voor inflatie -/- 1%.

Volgens OGA is dit niet consistent. Er zijn twee consistente rekenwijzen, gegeven de methode van taxateurs:

1. Gemiddelde 10-jrs rendement = 5,56% → canonpercentage 10-jr vast = 5,56% * 78,19% = 4,35%.

a. Daarvan afgeleid (o.b.v. de berekende 8,09% en de 6,35%): indexcanon 4,02% en 25-jr vast 4,62%

2. Gemiddelde 10-jrs rendement = 5,56% → corrigeren voor inflatie -/- 1% leidt tot indexcanon → canonpercentage indexcanon = (5,56% - 2% + 1%) * 78,19% = 3,57%.

a. Daarvan afgeleid (o.b.v. de berekende 8,09% en de 6,35%): 10-jr vast 3,85% en 25-jr vast 4,10%

De door u gehanteerde canonpercentages van resp. 3,28%, 3,57% en 3,79% zijn daarmee (afhankelijk van methode 1 of 2) 8% dan wel 18% te laag.

Kunt u dit uitleggen?

BB22

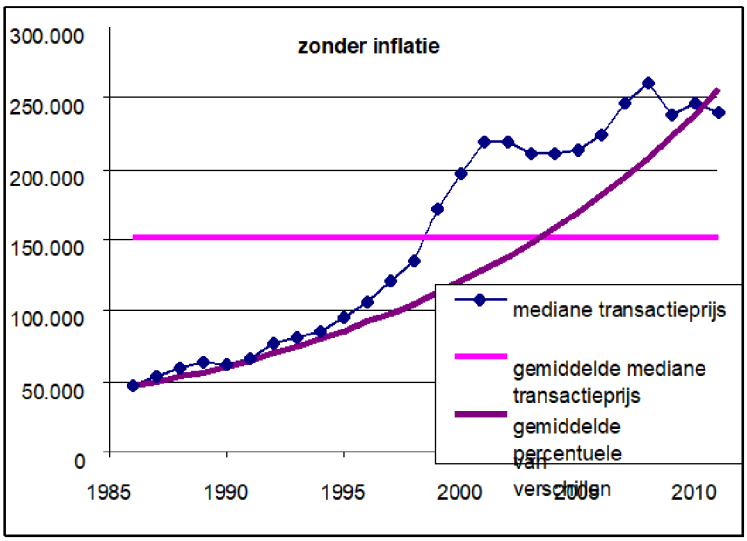
- In het rapport betreffende Merlijnstraat 1/Reinier de Vosstraat 16, dossier E2199/10, definieert de commissie op pagina 3 de bestemming en gebruik als "winkel/dienstverlening begane grond en 3 bovenwoningen". In bijlage 4 pagina 3 en 4 van het rapport benoemt de commissie het recht als "1 bedrijfsruimte en 3 bovenwoningen". In de erfpachtakte staat de bestemming: winkel en 3 bovenwoningen. Bij de opname, waar de gemeente bij aanwezig was, is geconstateerd dat het feitelijk gebruik een tandartsenpraktijk op de benedenverdienping en 3 bovenwoningen is. Dit feitelijk gebruik is niet vermeld in het rapport.
Het bestemmingsplan staat toe voor de 1e woonlaag van het pand, een bestemming: "detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke voorziening, kantoren met daaraan ondergeschikte bewoning". In een e-mailwisseling naar aanleiding van de opname door de commissie is door de gemeente het voorstel gedaan om de bestemming van de benedenverdieping Merlijnstraat 1/Reinier de Vosstraat 16 te omschrijven als "commerciële dienstverlening". De gemeente vraagt de commissie om deze bestemming op te nemen. De gemeente is het oneens met de omschrijving van de benedenverdieping van dit recht als 1 bedrijfsruimte zoals in bijlage 4 van het concept-rapport.

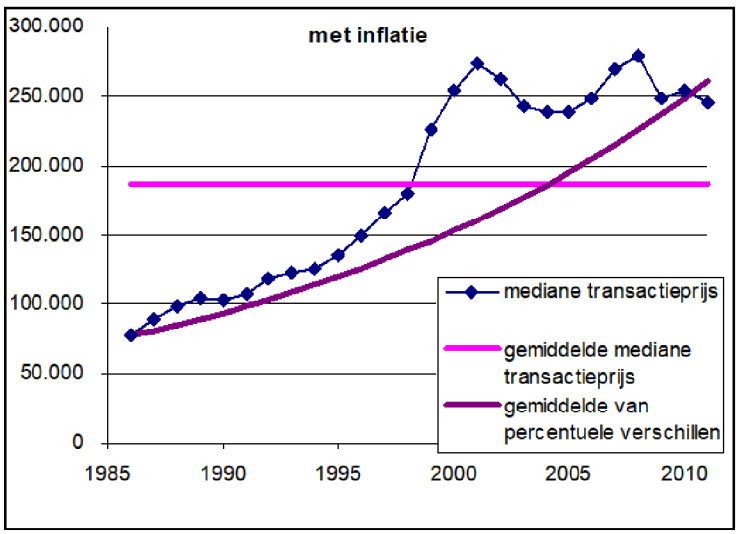
- De bestemming van Merlijnstraat 2, dossiernummer E2199/11, is 4 woningen (niet winkel/dienstverlening begane grond en 3 bovenwoningen). In bijlage 4 van het rapport heeft de commissie het over 1 bedrijfsruimte en 3 bovenwoningen, wat onjuist is. De vraag rijst of de berekening van dit rapport correct is.

BB29

1 Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode (25 jaar)

Hieronder zijn twee grafieken weergegeven die als basis hebben bijlage 6 van de taxatierapporten.





De blauwe lijnen zijn de mediane transactieprijzen per jaar.
De roze lijnen zijn de gemiddelde transactieprijzen op basis van de mediane transactieprijzen (blauwe lijnen)
De paarse lijn in de grafiek zonder inflatie is de door de taxatiecommise gebruikte lijn om de genormeerde marktwaarde te berekenen.

Aan de hand van de grafieken kan gezien worden dat het uitmaakt hoe een gemiddelde wordt berekend, en of er rekening gehouden wordt met de inflatie.

Hiernaast laat het zien dat de transactieprijzen de afgelopen 25 jaar zijn gestegen. Door op (een bepaalde manier) een gemiddelde waardestijging te berekenen worden de fluctuaties eruit ‘gefilterd’ en kan het volgende gezegd worden: Indien een transactieprijs in bv. 1995 bekend is, kan door het toepassen van de gemiddelde waardestijging, de transactieprijs in bv. 2020 geschat worden. Volgens

het OGA kan het percentage van 7,07% niet gebruikt worden om een gemiddelde transactieprijs te berekenen.

Kunt u uitleggen hoe de door de comissie gebruikte systematiek gehanteerd moet worden?

Door te kiezen voor het gemiddelde wordt de suggestie gewerkt dat de regressie naar het gemiddelde een redelijke aanname is. De stijging sinds 1985 heeft echter plaats gevonden in een periode met andere externe factoren, waarin bv. aanvankelijk kansrijke mensen de stad massaal verlieten, naar een periode (naar de huidige situatie) waarin de stad in trek is en hoogopgeleide tweeverdieners graag in de stad willen wonen.

Heeft u gegevens waaruit blijkt dat de huizenprijzen gemiddeld in de volgende periode van 50 jaar zullen dalen naar 42% van de huidige marktwaarde (gecorrigeerd met de inflatie) ?.

2 depreciatie van 40%

Betreffende de volgende punten genoemd in bijlage 4 de volgende opmerkingen/vragen:

1.5.8 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast

U gebruikt een depreciatie van 40% waarbij u verwijst naar de in de Amsterdamse erfpachtpraktijk bestendige gedragslijn. Sinds 1 januari 2011 gebruikt de gemeente bij CHET een depreciatie van 25. Waarom refereert u naar de bestendige gedragslijn van de erfpverpachter terwijl deze gewijzigd is?

1.5.3 De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;

Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaald en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.

1.5.5 De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;

Nieuwe AB kunnen worden vastgesteld en zijn niet onderhandelbaar; bij het bepalen van de nieuwe canon is het uw opdracht rekening te houden de AB die voor het aankomende tijdvak van toepassing zullen zijn. Eventuele nieuwe AB die voor het daaropvolgende tijdvak van toepassing zullen gaan worden kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de canon voor het hierop volgende tijdvak maar toch niet voor het tijdvak waarvoor u nu de canon bepaalt?

1.5.6 Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;

Publiekrechtelijke bestemmingwijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt. Kunt u uitleggen waarom u

ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is “de markt” kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is?

1.5.9 Het gelijkheidsbeginsel

Gelijkheidsbeginsel; ik ben het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.

BB30

Canonpercentage

U herleidt het canonpercentage uit het langjarig gemiddelde op 10-jr vaste staatsleningen, 5,91%.

Vervolgens herleidt deze naar canon, door deze te corrigeren voor de karakteristieken van de Amsterdamse indexcanon: inflatie -/- 1% en te corrigeren voor de gemiddelde inflatie in NL in de referentieperiode: 2,13%. Zodoende komt u uit op 4,78% als gecorrigeerde staatsrente. U gebruikt deze echter voor de 10-jr vaste canon, hoewel deze niet gecorrigeerd wordt voor inflatie -/- 1%.

Volgens OGA is dit niet consistent. Er zijn twee consistente rekenwijzen, gegeven de methode van taxateurs:

1. Gemiddelde 10-jrs rendement = 5,91% → canonpercentage 10-jr vast = 5,91% * (100%-19,32%) = 4,77%.

a. Daarvan afgeleid (o.b.v. de berekende -10,18% en de 5,82%): indexcanon 4,28% en 25-jr vast 5,05%

2. Gemiddelde 10-jrs rendement = 5,91% → corrigeren voor inflatie -/- 1% en 2,13% leidt tot indexcanon → canonpercentage indexcanon = (4,78%) * (100% - 19,32%) = 3,86%.

a. Daarvan afgeleid (o.b.v. de berekende 10,18% en de 5,82%): 10-jr vast 4,25% en 25-jr vast 4,50%

De door u gehanteerde canonpercentages van resp. 3,47%, 3,86% en 4,08% zijn daarmee (afhankelijk van methode 1 of 2) 10% dan wel 23% te laag.

Kunt u dit uitleggen?

Genormeerde marktwaarde eigen grond

U geeft aan dat het verschil in transactieprijzen tussen opstallen gebouwd op eigen grond en opstallen op erfpachtgrond te verwaarlozen zijn. U verwijst hierbij naar de publicatie van ir. [redacted] 5.1.2e uit de beginjaren 2000. Hierin wordt aangegeven dat er geen verschil te vinden is tussen verkochte objecten waarbij sprake was van een reeds herziene (hogere) canon en verkochte objecten met een nog enige tijd lopende vaste canon. Bent u niet van mening dat de woningmarkt sinds ‘de analyse’ dusdanig is veranderd dat erfpacht wel significant invloed heeft op de koopprijzen.?

Gemiddelde waardestijging

De door u toegepaste waardefluctuatie correctie komt erop neer dat u de kans zeer reëel acht dat de waarde van getaxeerd vastgoed in de erfpachtperiode zal dalen met ruim 41%. Kunt u bevestigen dat u dit een reële marktinschatting vindt. En zo ja, kunt u die inschatting onderbouwen?

U berekent de gemiddelde waardestijging door het gemiddelde te nemen van de verschillen. Waarom wordt de gemiddelde waarde van reeks 3 gebruikt om de gemiddelde marktwaarden van de te taxeren panden vast te stellen?

U berekent de gemiddelde waardestijging zonder rekening te houden met de inflatie. Kunt u aangeven waarom de gemiddelde waardestijging niet is gecorrigeerd voor de inflatie?

Depreciatie 40%

In Bijlage 4 worden argumenten gegeven voor het toepassen van een depreciatie van 40%

De gemeente heeft de volgende opmerkingen over een aantal van deze argumenten:

1.5.3

De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;

Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaald en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.

1.5.4

Conform de algemene bepalingen kunnen voor het einde tijdvak geheel nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud worden aangezegd;

en

1.5.5

De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;

De nieuwe AB kunnen worden vastgesteld en zijn niet onderhandelbaar; bij het bepalen van de nieuwe canon is het uw opdracht rekening te houden de AB die voor het aankomende tijdvak van toepassing zullen zijn. Eventuele nieuwe AB die voor het daaropvolgende tijdvak van toepassing zullen gaan worden kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de canon voor het hierop volgende tijdvak maar toch niet voor het tijdvak waarvoor u nu de canon bepaald?

1.5.6 Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;

publiekrechtelijke bestemmingwijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van

toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt. Kunt u uitleggen waarom u ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is “de markt” kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is?

1.5.8 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast

er wordt door overheidsinstanties verschillende depreciatiefactoren gebruikt. Meestal wordt verwezen naar het depreciatiebeleid van de gemeente Amsterdam. Het actuele Amsterdamse beleid is depreciatie met 25 procent.

1.5.9 Het gelijkheidsbeginsel

gelijkheidsbeginsel; ik ben het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.

BB32

1 Bepaling marktwaarde op basis van referenties

De marktwaarden van de getaxeerde panden in bouwblok QD 39 worden aan de hand van een vijftal referentiepanden bepaald. Op grond van deze referentiepanden is het niet mogelijk om tot de door u vastgestelde marktwaarden te komen. Kunt u per pand aangeven hoe u vanuit de referentiepanden tot de marktwaarden bent gekomen?

2 De gehanteerde ‘herbouwkosten’ en de grondquote

Kunt u aangeven hoe aan de herbouwkosten van de opstallen en de grondquote van 25% bent gekomen? Deze informatie is niet uit de concept-taxatierapporten of uit de bijlagen te halen.

3 De gehanteerde depreciatie van 40 procent

U gebruikt een depreciatie van 40% waarbij u verwijst naar de in de Amsterdamse erfpachtpraktijk bestendige gedragslijn.

Sinds 1 januari 2011 gebruikt de gemeente bij CHET een depreciatie van 25.

Ik verzoek u toe te lichten hoe u komt tot de (hoogte van de) depreciatie..

4 Vaststelling canonpercentages

In de taxatierapporten wordt gesteld dat de deskundigen zich conformeren aan de canonpercentages uit het advies van de Amsterdam School of Real Estate. Deze canonpercentages worden vervolgens aangepast op basis van gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Kunt u aangeven dat deze twee bronnen met elkaar te combineren zijn?

BB32 (SEBA)

1. In bijlage 5 wordt voor de te taxeren panden de referentie van de Blancefloorstraat 9 III opgevoerd, waarbij de oppervlakten (57 m^2, 58 m^2 en 100 m^2) en marktwaardes steeds verschillen. In de rapporten zelf wordt de referentie genoemd: Blancefloorstraat 19 III met een oppervlakte van 60 m^2. Deze gegevens zijn erg verwarrend. Kunt u hier duidelijkheid in verschaffen?

2. Kunt u stap voor stap uitleg geven over hoe er van de referentie marktwaarde gekomen wordt naar de marktwaarde nieuwbouw eigen grond zoals genoemd in bijlage 5 eerste punt?

3. Bent u niet van mening dat de opslag op de referentie die wordt toegepast bij punt 1 van bijlage 5 hetzelfde is als de afslag die wordt gehanteerd bij punt 4? Is het niet handiger om bij punt 1 direct uit te gaan van een pand op erfpachtgrond waarbij de canon recentelijk voor 50 jaar is afgekocht en punt 4 te laten vervallen?

4. In punt 2 van bijlage 5 worden de bijkomende kosten genoemd. Hier wordt een percentage gebruikt van 37,75. In "(Her)bouwkosten woningbouw 2011" wordt voor de bijkomende kosten een minimum van 32,87% genoemd en een maximum van 37,75% genoemd. Waarom wordt in dit geval het maximum aangehouden en niet bijvoorbeeld het gemiddelde van 35,31%?

5. Punt 1.7 bullet 1 van bijlage 4: kunt u onderbouwen dat het bij de te taxeren panden om verhuurde panden gaat? En als het in het onderhavige geval niet over verhuurde panden gaat kunt u dan uitleggen waarom in dit geval de economische gebruikswaarde van de eigenaar/bewoner financieel gelijk is aan de beleggingswaarde van verhuurde objecten?

6. Punt 1.7 bullet 2 van bijlage 4: U verwijst bij dit punt naar het percentage zoals dat wordt gehanteerd bij de waardebepaling van verhuurde woningen ten behoeve van box II door de belastingdienst. De belastingdienst rekent echter met een leegwaarderatio van 60% tot 85%. Kunt u uitleggen waarom u hierbij uitgaat van de leegwaarderatio van 60%?

7. Punt 1.7 bullet 4 van bijlage 4: Naar de mening van de gemeente is het bepalen van de grondwaardevermeerdering als gevolg van een bestemmingswijziging onvergelijkbaar van de waardebepaling van de grond in het geval van een canonherzieningsprocedure. Aan het wijzigen van de bestemming zijn doorgaans ook kosten verbonden, bij een chet speelt dit niet omdat het vastgoed niet wordt aangepast. Kunt u uitleggen waarom de gemeentelijke werkwijze bij bestemmingswijziging relevant is bij de waardebepaling ten behoeve van de canonherziening?

8. Punt 1.7, vijfde bullet van bijlage 4: In de gedragslijn die de gemeente hanteerde om 40% depreciatie toe te passen zitten ook de (fictieve) sloopkosten verwerkt. U houdt bij het bepalen van de herbouwkosten (punt 2 van bijlage 5) al rekening met de sloopkosten. Door te verwijzen naar de gemeentelijke depreciatiewijze worden de sloopkosten dubbel geteld.

9. In Bullet 5 van 1.7. van bijlage 4 en bullet 3 wordt gedeeltelijk naar hetzelfde verwezen (en daarmee twee keer opgevoerd). Kunt u duidelijker aangeven wat volgens u het verschil is tussen deze twee punten?

10. Bij bullet 7 van 1.7 bijlage 4, geeft u als een argument op dat de depreciatie van 40% al sinds jaar en dag door de drie deskundigen wordt toegepast. Een dergelijke argumentatie brengt met zich mee dat gehanteerde gebruiken niet kritisch worden bekeken en er geen ruimte is voor nieuwe inzichten. Verwijzen naar eerder gebruik bij het toepassen van een gebruik is een cirkelredenering en geen onderbouwing.

KJ06

1. De deskundigen gaan uit van een aantal m² VVO dat gelijk is aan het aantal m² BVO bij sommige adressen. (VVO en BVO matchen 100%). Wij willen graag een verklaring hoe de deskundigen tot dit oordeel komen.
2. De huurwaarde per m² begane grond is € 425. DTZ geeft voor haar winkelhurenoverzicht 2011 een banbreedte van € 600,- tot € 1000,-. Huurprijsvergelijker.nl geeft voor A1 en A2 huurlocaties een huurwaarde van respectievelijk € 720,- en € 680,- per m². Kunnen de deskundigen met referenties aangeven hoe zij tot hun oordeel van een huurwaarde van

425,- per m² komen?
3. Voor kelderruimte wordt een korting van 75% op de huurwaarde van € 425,- per m² gegeven. Kunnen de deskundigen dit percentage gemotiveerd onderbouwen?
4. Er wordt een vaste grondquote van 25% gehanteerd door de deskundigen. Graag zien wij uitgelegd waarom er een vaste grondquote van 25% wordt gehanteerd.
5. Na de concepten bekeken te hebben, zien we de waarde van de opstallen fluctueren van € 1.074,- per m² tot € 3.6349,- per m². Graag vernemen wij waarom er dergelijke verschillen zitten in de hoogte van de opstalwaarde. N.B. De opstalwaarde is het resultaat van de totale waarde van het erfpachtrecht en opstal, verminderd met 25% (grondquote) en gedeeld door het aantal m² bvo.
6. BAR: het gehanteerde BAR van 8,08% zien wij graag gemotiveerd met referenties. Hoe is de locatie Beethovenstraat getypeerd (A, B of C locatie)?
7. Risicotoeslag: waarop is de risicotoeslag van 3,5% gebaseerd? Kunnen de deskundigen deze onderbouwen met referentietransacties.
8. In de taxatierapporten is de conclusie getrokken dat de jaarlijkse canon hoger uitkomt dan de canon die voor tien jaar vaststaat. Graag vernemen we gemotiveerd hoe de deskundigen tot dit oordeel zijn gekomen.

KL04

1. Genormeerde marktwaarde eigengrond t.o.v. erfpacht

U geeft aan dat het verschil in transactieprijzen tussen opstallen gebouwd op eigen grond en opstallen op erfpachtgrond te verwaarlozen zijn. U verwijst hierbij naar de publicatie van ir. 5.1.2e 5.1.2e uit de beginjaren 2000. Hierin wordt aangegeven dat er geen verschil te vinden is tussen verkochte objecten waarbij sprake was van een reeds herziene (hogere) canon en verkochte objecten met een nog enige tijd lopende vaste canon.

Bent u niet van mening dat de woningmarkt sinds 'de analyse' dusdanig is veranderd dat erfpacht wel significant invloed heeft op de koopprijzen.?

En is het niet zo dat bij het naderen van het einde tijdvak het verschil in marktwaarde tussen eigen grond en erfpachtgrond behoorlijk kan toenemen?

2 De gehanteerde depreciatie van 40%

U noemt een aantal onderdelen van de depreciatie, waaronder:

1.5.3 *De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;*

Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaalt en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.
Kunt u uitleggen waarom u desondanks de door u bepaalde grondwaarde corrigeert?

1.5.6 *Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;*
1.5.7 *Maatschappelijke acceptatie van de immateriële waardevermindering van een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;*

Reden 1.5.6 (en overigens geldt dit ook voor reden 1.5.3 t/m 1.5.7), publiekrechtelijke bestemmingwijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal

erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt.

Kunt u uitleggen waarom u ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is “de markt” kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is? U schrijft dat ook in de eerste alinea op pagina 2 van bijlage 4.

1.5.8 *Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast*

Reden 1.5.8; er worden door overheidsinstanties verschillende depreciatiefactoren gebruikt. Meestal wordt verwezen naar het depreciatiebeleid van de gemeente Amsterdam. In het actuele Amsterdamse beleid betreffende canonherzieningen einde tijdvak is de depreciatie vastgesteld op 25 procent.

1.5.9 *Het gelijkheidsbeginsel*

Reden 1.5.9 gelijkheidsbeginsel; ik ben het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.

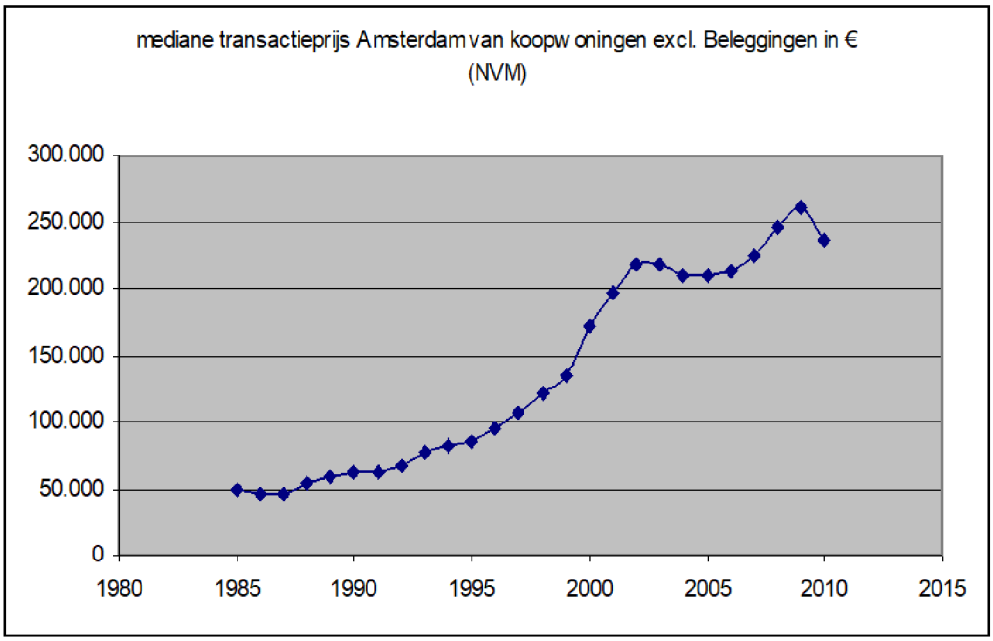
Verder noemt u in uw uitleg het volgende:
“De gedragslijn die veelvuldig door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) wordt toegepast en ook geaccepteerd werd bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen. Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepast van 40% op de marktgrondwaarde in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond').
Ook indien er sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging past de gemeente Amsterdam een depreciatie toe van 40%.”

Bij uitgifte van bebouwde grond past de gemeente Amsterdam een compensatiekorting van 15% op de grondprijs voor bouwrijpe grond toe. Bij bestemmingswijzigingen wordt

niet meer 40% depreciatie toegepast en bovendien druist deze opmerking in tegen reden 1.5.6. Immers wanneer de erfverpachter een korting toepast bij het wijzigingen van de bestemming zou dit eerder tot een hogere canon moeten leiden in plaats van tot een lagere canon. U spreekt u zelf hier dus tegen (dus ook als uw referenties eigen grond zouden betreffen is er geen reden voor een lagere canon zolang de gemeente reductie bij bestemmingswijzigingen toepast).

3. Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode

Onderstaand staat in een grafiek weergegeven de mediane transactieprijs zoals uit de door u gegeven bijlage nr. 6.



Volgens de door u meegestuurde bijlage 6 is de gemiddelde waardestijging 6,74%.

De gemiddelde transactieprijs wordt vastgesteld door voor elk jaar uit de referentieperiode de transactieprijzen te bij elkaar op te tellen en dan te delen door het aantal jaar, te weten 25. Dit komt neer op € 136.722,76. Deze gemiddelde transactieprijs over 25 jaar is ten opzichte van die van 2010 (€ 236.883,14) 57,72%.
De marktwaarde voor de Beethovenstraat 9-A is door u vastgesteld op € 500.000,--.
Om het gemiddelde te bepalen van deze marktwaarde over 25 jaar (op basis van uw referentie) komt dit neer op 57,72% van € 500.000,--.is € 288.586,94.
Dit is een duidelijk ander bedrag dan waar u op uitkomt (€221.248,34).
Volgens bijlage 5 blijkt dat u de gemiddelde schommelingen gebruikt om de gemiddelde (absolute) marktwaarde te bepalen.
Kunt u aangeven waarom deze methode zo gehanteerd is?

Vervolgens gebruikt u de gemiddelde waardestijging zonder rekening te houden met de inflatie. Kunt u aangeven waarom de gemiddelde waardestijging niet is gecorrigeerd voor de inflatie?

De door u toegepaste waardefluctuatie correctie komt erop neer dat u de kans zeer reëel acht dat de waarde van getaxeerd vastgoed in de erfpachtperiode zal dalen met ruim 55%. Kunt u bevestigen dat u dit een reële marktinschatting vindt. En zo ja, kunt u die inschatting onderbouwen?

KM01

1. De gehanteerde referenties:

Bij het gebruik van verschillende referenties in de tijd, zijn de bedragen dan gecorrigeerd voor de geldontwaarding? Zo nee dan de volgende vraag:

Waarom corrigeert u de referenties niet voor de geldontwaarding zodat de bedragen met elkaar vergelijkbaar zijn?

Zijn de referenties erfpachtrechten? Zo ja, dan de volgende vraag:

De door u opgevoerde referenties betreffen erfpachtrechten. Bij deze verzoek ik u het einde van het tijdvak, de actuele canon en de van toepassingzijnde AB aan de referenties toe te voegen. Kunt u aangeven hoe u bent omgegaan met deze feiten in uw waardebepaling?

2. De gehanteerde "herbouwkosten"

Wij zien in de door u gebruikte bron "Read Business Herbouwkosten 2010" voor herbouwreferenties referentiewoningen die naar onze mening meer lijken op het getaxeerde object. De herbouwkosten van die andere referenties zijn aanmerkelijk lager dan de door u gekozen referentie.
Daarbij zijn de herbouwkosten van andere relevante woningreferenties volgens de "Read Business Herbouwkosten 2012", tussen 2010 en 2012 gedaald met tussen de 14 en 26 %, een veel lager percentage dan de daling van de herbouwkosten van de door u gekozen woningreferentie (daling 55%).
Vergeleken met andere referenties en vergeleken de prijsontwikkeling tussen 2010 en 2012 heeft de door u gekozen woningreferentie in 2010 opmerkelijk hoge herbouwkosten.

Kunt u motiveren waarom gekozen heeft voor de herbouwkosten referentie Historisch woongebouw grachtenpand blz 23 prijspeil 2010?

3 De gehanteerde depreciatie van 40 procent
De volgende redenen voor deze depreciatie worden vaak opgevoerd:

1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en de bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning (zogenaamde "beklijfde grond");
1.5.3 De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;
1.5.4 Conform de algemene bepalingen kunnen voor het einde tijdvak geheel nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud worden aangezegd;
1.5.5 De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;
1.5.6 Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;
1.5.7 Maatschappelijke acceptatie van de immateriële waardevermindering van een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;
1.5.8 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast
1.5.9 Het gelijkheidsbeginsel
1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: op welke wijze de depreciatie toepassen ?

Reden 1.5.3, verplichte winkelnering
Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaald en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.

Kunt u uitleggen waarom u desondanks de door u bepaalde grondwaarde corrigeert?

Reden 1.5.4 en 1.5.5 nieuwe AB kunnen worden vastgesteld en zijn niet onderhandelbaar; bij het bepalen van de nieuwe canon is het uw opdracht rekening te houden de AB die voor het aankomende tijdvak van toepassing zullen zijn. Eventuele nieuwe AB die voor het daaropvolgende tijdvak van

toepassing zullen gaan worden kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de canon voor het hierop volgende tijdvak maar toch niet voor het tijdvak waarvoor u nu de canon bepaald?

Reden 1.5.6 (en overigens geldt dit ook voor reden 1.5.3 t/m 1.5.7), publiekrechtelijke bestemmingwijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt.

Kunt u uitleggen waarom u ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is “de markt” kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is? U schrijft dat ook in de eerste alinea op pagina 2 van bijlage 4.

Reden 1.5.8; er wordt door overheidsinstanties verschillende depreciatiefactoren gebruikt. Meestal wordt verwezen naar het depreciatiebeleid van de gemeente Amsterdam. Het actuele Amsterdamse beleid is depreciatie met 25 procent.

Reden 1.5.9 gelijkheidsbeginsel; ik ben het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.

Verder noemt u in uw uitleg het volgende:
“De gedragslijn die veelvuldig door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) wordt toegepast en ook geaccepteerd werd bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen. Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepast van 40% op de marktgrondwaarde in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond').
Ook indien er sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging past de gemeente Amsterdam een depreciatie toe van 40%.”

Bij uitgifte van bebouwde grond past de gemeente Amsterdam een compensatiekorting van 15% op de grondprijs voor bouwrijpe grond toe. Bij bestemmingswijzigingen wordt niet meer 40% depreciatie toegepast en bovendien druist deze opmerking in tegen reden 1.5.6. Immers wanneer de erfverpachter een korting toepast bij het wijzigingen van de bestemming zou dit eerder tot een hogere canon moeten leiden in plaats van tot een lagere canon. U spreekt u zelf hier dus tegen (dus ook als uw referenties eigen grond zouden betreffen is er geen reden voor een lagere canon zolang de gemeente reductie bij bestemmingswijzigingen toepast).

ME04

1. De gehanteerde referenties:

Bij het gebruik van verschillende referenties in de tijd, zijn de bedragen dan gecorrigeerd voor de geldontwaarding? Zo nee dan de volgende vraag:

Waarom corrigeert u de referenties niet voor de geldontwaarding zodat de bedragen met elkaar vergelijkbaar zijn?

Zijn de referenties erfpachtrechten? Zo ja, dan de volgende vraag:

De door u opgevoerde referenties betreffen erfpachtrechten. Bij deze verzoek ik u het einde van het tijdvak, de actuele canon en de van toepassingzijnde AB aan de referenties toe te voegen. Kunt u aangeven hoe u bent omgegaan met deze feiten in uw waardebepaling?

2. De gehanteerde depreciatie van 40 procent
De volgende redenen voor deze depreciatie worden vaak opgevoerd:

1.5.1 Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
1.5.2 Grond voortdurend in gebruik en de bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning (zogenaamde “beklijfde grond”);
1.5.3 De bestaande contractrelatie tussen erfpachter en erfverpachter heeft een verplichte winkelnering tot gevolg, de erfpachter kan niet bij een andere (erfverpachter) leverancier van grond terecht;
1.5.4 Conform de algemene bepalingen kunnen voor het einde tijdvak geheel nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud worden aangezegd;
1.5.5 De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;
1.5.6 Publiekrechtelijke bestemmingswijzigingen hebben veelal canonwijziging tot gevolg;

1.5.7 Maatschappelijke acceptatie van de immateriële waardevermindering van een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;
1.5.8 Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast
1.5.9 Het gelijkheidsbeginsel
1.5.10 Toerekeningsvraagstuk: op welke wijze de depreciatie toepassen ?

Reden 1.5.3, verplichte winkelnering
Deze reden is toch geen reden dat de grond minder waard is? Er is alleen een risico dat de erfverpachter een te hoge canon bepaald en dat de erfpachter hier niet tegenin kan gaan. Welnu, dit is juist de reden waarvoor externe deskundigen worden ingeschakeld en we nemen aan dat u de (bruto) grondwaarde/canon juist bepaald en deze niet gecorrigeerd behoeft te worden.

Kunt u uitleggen waarom u desondanks de door u bepaalde grondwaarde corrigeert?

Reden 1.5.4 en 1.5.5 nieuwe AB kunnen worden vastgesteld en zijn niet onderhandelbaar; bij het bepalen van de nieuwe canon is het uw opdracht rekening te houden de AB die voor het aankomende tijdvak van toepassing zullen zijn. Eventuele nieuwe AB die voor het daaropvolgende tijdvak van toepassing zullen gaan worden kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de canon voor het hierop volgende tijdvak maar toch niet voor het tijdvak waarvoor u nu de canon bepaald?

Reden 1.5.6 (en overigens geldt dit ook voor reden 1.5.3 t/m 1.5.7), publiekrechtelijke bestemmingwijziging heeft gevolgen voor de hoogte van de canon; allereerst is het onjuist dat door een publiekrechtelijke bestemmingswijziging de canon zal veranderen. Alleen wanneer de bestemming in het erfpachtcontract wordt aangepast kan er een canonwijziging van toepassing zijn. Maar ook in dat geval klopt uw redenatie niet. De door u opgevoerde referenties zijn allemaal erfpachtrechten waarvoor dit ook van toepassing is. In de door u opgevoerde marktreferenties is derhalve per definitie al deze correctie verwerkt.

Kunt u uitleggen waarom u ondanks het gebruik van erfpachtrechten als referentie toch nogmaals deprecieert voor deze factoren terwijl de markt hiervoor ook al moet hebben gecorrigeerd (en zo niet, dan is “de markt” kennelijk van mening dat een depreciatie niet op zijn plaats is? U schrijft dat ook in de eerste alinea op pagina 2 van bijlage 4.

Reden 1.5.8; er wordt door overheidsinstanties verschillende depreciatiefactoren gebruikt. Meestal wordt verwezen naar het depreciatiebeleid van de gemeente Amsterdam. Het actuele Amsterdamse beleid is depreciatie met 25 procent.

Reden 1.5.9 gelijkheidsbeginsel; ik ben het met u eens dat gelijke gevallen op het zelfde moment op een zelfde manier behandeld behoren te worden. Als er in het verleden op een bepaalde manier is gewaardeerd maar dat er op dit moment anders tegenaan wordt gekeken, en wellicht er meer inzicht is, moet dat leiden tot een bijgestelde wijze van waarderen. Anders zegt u in feite dat we nooit gebruik kunnen maken van voortschrijdend inzicht.

Verder noemt u in uw uitleg het volgende:
“De gedragslijn die veelvuldig door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) wordt toegepast en ook geaccepteerd werd bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen. Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepast van 40% op de marktgrondwaarde in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond').
Ook indien er sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging past de gemeente Amsterdam een depreciatie toe van 40%.”

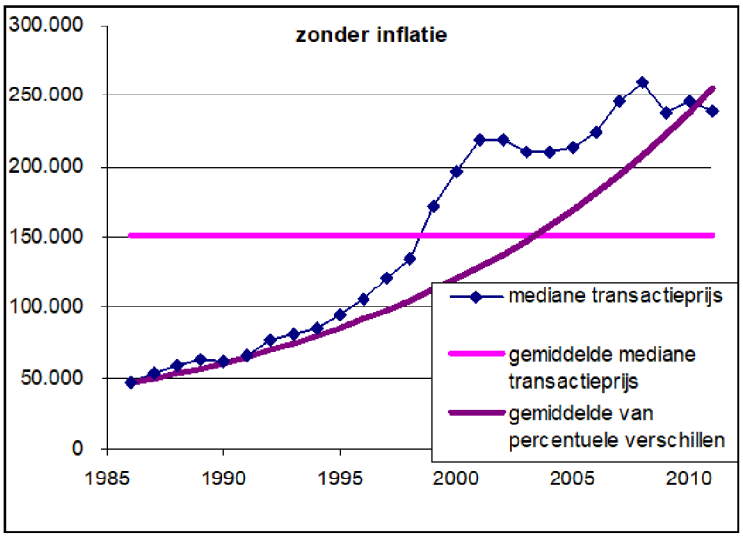
Bij uitgifte van bebouwde grond past de gemeente Amsterdam een compensatiekorting van 15% op de grondprijs voor bouwrijpe grond toe. Bij bestemmingswijzigingen wordt niet meer 40% depreciatie toegepast en bovendien druist deze opmerking in tegen reden 1.5.6. Immers wanneer de erfverpachter een korting toepast bij het wijzigingen van de bestemming zou dit eerder tot een hogere canon moeten leiden in plaats van tot een lagere canon. U spreekt u zelf hier dus tegen (dus ook als uw referenties eigen grond zouden betreffen is er geen reden voor een lagere canon zolang de gemeente reductie bij bestemmingswijzigingen toepast).

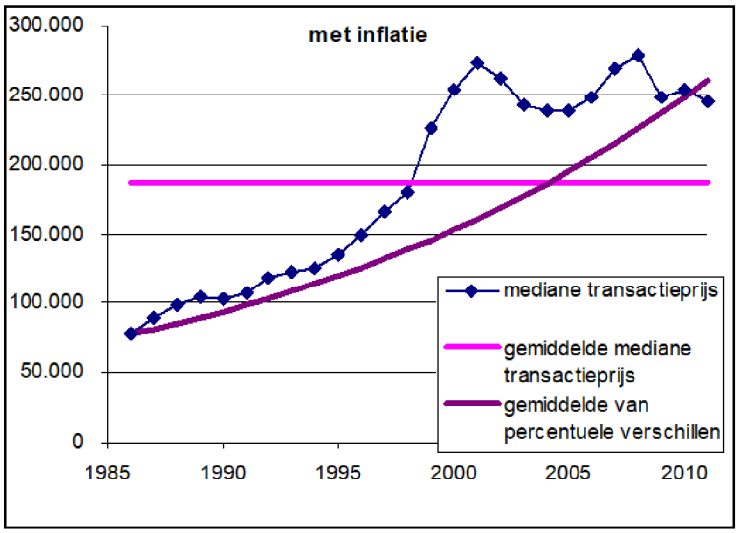
Tevens geeft u aan dat u als leidraad het boek “Read Business Herbouwkosten woningen 2010, pagina 134 “gestapelde woningen” heeft gebruikt. U geeft aan dat de herbouwprijs inclusief bijkomende kosten per m² NVO neerkomt op € 2.418, 00 per m² (inclusief btw). Mijn vraag is hoe u precies aan voornoemd getal bent gekomen? Kunt u aangeven welk getal u heeft gebruikt op p. 134, € 1.400,00 per m² NVO of € 1.220,00 per m² NVO? En voor welke m³ heeft u gekozen, voor 255m³ of 322 m³? Resumerend, kunt u onderbouwen waarom u pagina 134 als referentie heeft gebruikt en niet bijvoorbeeld pagina 132?

MM12

Berekening gemiddelde waarde in referentieperiode (25 jaar)

Hieronder zijn twee grafieken weergegeven die als basis hebben bijlage 6 van de taxatierapporten.





De blauwe lijnen zijn de mediane transactieprijzen per jaar.
De roze lijnen zijn de gemiddelde transactieprijzen op basis van de mediane transactieprijzen (blauwe lijnen)
De paarse lijn in de grafiek zonder inflatie is de door de taxatiecommise gebruikte lijn om de genormeerde marktwaarde te berekenen.

Aan de hand van de grafieken kan gezien worden dat het uitmaakt hoe een gemiddelde wordt berekend, en of er rekening gehouden wordt met de inflatie.

Hiernaast laat het zien dat de transactieprijzen de afgelopen 25 jaar zijn gestegen. Door op (een bepaalde manier) een gemiddelde waardestijging te berekenen worden de fluctuaties eruit 'gefilterd' en kan het volgende gezegd worden: Indien een transactieprijs in bv. 1995 bekend is, kan door het toepassen van de gemiddelde waardestijging, de transactieprijs in bv. 2020 geschat worden. Volgens het OGA kan het percentage van
7,07% niet gebruikt worden om een gemiddelde transactieprijs te berekenen.

Kunt u uitleggen hoe de door de comissie gebruikte systematiek gehanteerd moet worden?

Door te kiezen voor het gemiddelde wordt de suggestie gewerkt dat de regressie naar het gemiddelde een redelijke aanname is. De stijging sinds 1985 heeft echter plaats gevonden in een periode met andere externe factoren, waarin bv. aanvankelijk kansrijke mensen de stad massaal verlieten, naar een periode (naar de huidige situatie) waarin de stad in trek is en hoogopgeleide tweeverdieners graag in de stad willen wonen.

Heeft u gegevens waaruit blijkt dat de huizenprijzen gemiddeld in de volgende periode van 50 jaar zullen dalen naar 42% van de huidige marktwaarde (gecorrigeerd met de inflatie) ?

QD39

1 Bepaling marktwaarde op basis van referenties

De marktwaarden van de getaxeerde panden in bouwblok QD 39 worden aan de hand van een vijftal referentiepanden bepaald. Op grond van deze referentiepanden is het niet mogelijk om tot de door u vastgestelde marktwaarden te komen. Kunt u per pand aangeven hoe u vanuit de referentiepanden tot de marktwaarden bent gekomen?

2 De gehanteerde 'herbouwkosten' en de grondquote

Kunt u aangeven hoe aan de herbouwkosten van de opstallen en de grondquote van 25% bent gekomen? Deze informatie is niet uit de concept-taxatierapporten of uit de bijlagen te halen.

3 De gehanteerde depreciatie van 40 procent

U gebruikt een depreciatie van 40% waarbij u verwijst naar de in de Amsterdamse erfpachtpraktijk bestendige gedragslijn.
Sinds 1 januari 2011 gebruikt de gemeente bij CHET een depreciatie van 25.
Ik verzoek u toe te lichten hoe u komt tot de (hoogte van de) depreciatie.

4 Vaststelling canonpercentages

In de taxatierapporten wordt gesteld dat de deskundigen zich conformeren aan de canonpercentages uit het advies van de Amsterdam School of Real Estate. Deze canonpercentages worden vervolgens aangepast op basis van gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Kunt u aangeven dat deze twee bronnen met elkaar te combineren zijn?