To: 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @oga.amsterdam.nl]; 5.1.2e 1. 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]; 5.1.2e .1 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]; 5.1.2e .2 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 2 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]
From: 5.1.2e .1 5.1.2e
Sent: Tue 5/7/2013 3:17:51 PM
Subject: Op- en aanmerkingen conceptrapporten BB14
Received: Tue 5/7/2013 3:17:00 PM

BIJLAGE 1 tm 4.pdf
Bijlage 6 Historisch overzicht inflatie en rendement 2011.pdf
Bijlage 7 Opslag percentages 2011.pdf
Bijlage 8 Referentiepanden Bos & Lommer 2011 (60m).pdf
Schema voor CHET rapport bb14 esm egid.xlsx
Esmoreitstraat 5.1.2e pdf
Egidiusstraat 5.1.2e .pdf
Plat dak Esmoreitstraat 5.1.2e OGA nr 168.pdf
Berging Esmoreitstraat 5.1.2e OGA nr 162.pdf
Concept Esmoreitstraat 5.1.2e -I A-4.pdf
Concept Egidiusstraat 5.1.2e -III A-7.pdf

Hoi RTR-ers,

Ik heb wederom wat rapporten (16) ontvangen. Ik heb de rapporten en de bijlagen alvast even vergeleken met de rapporten die ik laatst (BA31) heb ontvangen. Volgens mij kunnen verschillende op- en aanmerkingen weer gebruikt worden. Zouden jullie de bijlagen en mijn onderstaande opmerkingen willen bekijken? En mij eventuele aanvullende op- en aanmerkingen willen terugkoppelen? Ik heb dus alle rapporten al gecontroleerd en dit zijn de opmerkingen tot nu toe.

Ik hoor graag zsm van jullie!

Alvast bedankt!

Groetjes,

5.1.2e

Geachte deskundigencommissie,

Naar aanleiding van de concepttaxatierapporten inzake BB14 heeft de gemeente Amsterdam de volgende op- en aanmerkingen:

(5.1.2e)

- In de conceptrapporten met dossiernummers E2224/ 78, 136, 139, 142, 143, 146, 155, 156 wordt een grondwaarde en een canon vastgesteld in het geval van een 'koopwoning' en in het geval van een 'verhuurde woning'. **De gemeente maakt bezwaar tegen de vaststelling van een canon en grondwaarde in het geval van een 'verhuurde woning'**. Allereerst heeft een erfpachtrecht slechts 1 bestemming. De bestemming is – onder andere op basis van de toepasselijke akten van splitsing – voor alle erfpachtrechten 'koopwoning'. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat beperkende omstandigheden in het gebruik die niet door de grondeigenaar worden opgelegd of uit de aard van het object voortvloeien - zoals een door de erfpachter zelf afgesloten huurovereenkomst - niet aan de grondeigenaar kunnen worden tegengeworpen en derhalve niet tot vaststelling van een lagere canon kunnen leiden.

(5.1.2e ?)

- In bijlage 4 bij punt 1.7 worden een aantal aansluitingen gevonden voor het toepassen van 40% depreciatie voor woningen op erfpachtgrond.

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 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 de onderhandelingsmarge die de gemeente hanteert bij nieuwe uitgiften. Ook bij canonherziening einde tijdvak is dit een argument de om op de door de gemeente bepaalde grondprijzen te corrigeren omdat de gemeente geen te hoge aanbieding wil doen. Uw opdracht is de canon/grondwaarde te bepalen. Als u een extra korting van 10% hanteert, bepaalt u dus de canon/grondwaarde 10% lager dan deze zou moeten zijn. Kunt u toelichten waarom u een 10% lagere canon/grondwaarde bepaald?
Onder zevende 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.

- Tevens is de datum van de "Honnebier" procedure onjuist. Op 19 september 2011 heeft het Gerechtshof in Amsterdam een uitspraak gedaan in voornoemde procedure en de uitspraak is op 20 december 2011 definitief geworden.

5.1.2e

- In bijlage 6 baseert u het canonpercentage op het reëel rendement van 2,74%. Dit zou volgens de gemeente correct zijn, indien de canon met de volledige inflatie werd geïndexeerd.

De indexcanon onder de AB2000 wordt echter met inflatie -/- 1% per jaar geïndexeerd. Daarom is de gemeente de mening toegedaan, dat – bij toepassing van uw methode – het canonpercentage voor de indexcanon onder de AB2000 gebaseerd moet zijn op het reëel rendement, vermeerderd met de indexatiekorting van jaarlijks 1%. Het canonpercentage voor de indexcanon zou dan uitkomen op 3,74% (dan wel 3,77%). Verder is het de gemeente niet geheel duidelijk, hoe u tot de canonpercentages voor de 10- en 25-jaar vaste canon bent gekomen.

(5.1.2e ?)

- In bijlage 8 worden onder andere de Esmoreitstraat 5.1.2e en de Kijkduinstraat 5.1.2e genoemd. De vierkante meter prijs in euro's moet worden gecorrigeerd naar vol eigendom voor het feit dat het erfpacht is. Het gemiddelde wordt namelijk later gepresenteerd als waarde eigen grond.

- Volgens onze gegevens zijn op het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Esmoreitstraat 5.1.2e (E2224/78) de Algemene Bepalingen van 1994 van toepassing en niet de Algemene Bepalingen van 2000. Zou u de gemeente kunnen laten weten op basis van welke akte er volgens u de Algemene Bepalingen van 2000 van toepassing zijn?

- Tenslotte heeft de gemeente nog een opmerking over de rapporten E2224/142,143, 146, 148, 150 en 151. Volgens onze gegevens zijn er twee erfpachters, de 5.1.2e, Johannes Verhulstraat 5.1.2e, 1071 NC te Amsterdam, is tevens erfpachter.

Ik zie de definitieve rapporten graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Mevrouw 5.1.2e, 5.1.2e
Erfpachtbeheerder, Team Wonen
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA

Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e
Fax 5.1.2e
E-mail 5.1.2e @amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht
(In de even weken niet op maandag aanwezig)