00078

To: [redacted] @amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Tue 8/11/2015 12:42:07 PM
Subject: FW: Verzoek nav vierde expertsessie Vernieuwing erfpachtstelsel
Received: Tue 8/11/2015 12:42:08 PM

Antwoorden Vragen Gemeente Amsterdam inzake verouderingsfactor.docx
Verouderingstabel behorend bij advies GWC.xlsx
appendix_ii_waardering_opstallen_op_in_erfpacht_uitgegeven_grond_20150526.pdf
20150630 verslag vierde sessie vastgoed professionals - commercieel.docx
Antwoorden GWC op Technische vragen Schoon Schip.pdf

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 10 augustus 2015 14:21
Aan: [redacted] @deltastate.nl'; [redacted] @dtz.nl'; [redacted] @dtz.nl'; [redacted] @cbre.com'; [redacted] @eu.jll.com'; [redacted] @eu.jll.com'
CC: [redacted] @dtz.nl'
Onderwerp: RE: Verzoek nav vierde expertsessie Vernieuwing erfpachtstelsel

Beste heren en dame,

Morgen komen we bijeen om de verouderingsfactor voor commercieel vastgoed te bespreken. Graag wil ik met jullie bespreken of jullie deze voor de gemeente zouden kunnen opstellen, hoe dit er dan uit zou kunnen gaan zien, wat jullie daarvoor nodig hebben en hoeveel tijd hiervoor nodig is?

[redacted] heeft als reactie op mijn mail van 9 juli al als volgt gereageerd:

Even wat gedachten / belangrijke datapunten die bij me opkomen bij het bepalen van zo'n verouderingsfactor:

- Bouwjaar
- Wel/niet gerenoveerd en zo ja wanneer? Hoe gerenoveerd (gevel / intern / ook technische installaties)
- Hoe diepgaand willen we gaan qua verouderingsfactor: op enkele grote onderdelen of op veel kleine details
- Wellicht onderwerp van onderzoek: in hoeverre wordt de veroudering (correct) gereflecteerd in de waarde?
- Verder, net zoals je aangaf bij onze bijeenkomst: in hoeverre leidt deze methode tot grondprijzen die zeer hoog lijken te zijn, zoals jullie tegenkomen in jullie testberekeningen voor woningen?
- Een idee dat nu opkomt: voor verschillende typen vastgoed is het mogelijk om de huurwaarden te vergelijken met leeftijd van een gebouw. Dat geeft misschien een indicatie voor veroudering?

Als ik het me goed herinner, is de verouderingsfactor voor woningen het resultaat van het onderzoek van [redacted], die op basis van onderzoek in omliggende gemeenten concludeert dat veroudering een bepalende factor voor de waarde van woningen is. Ik vroeg mij nog af in hoeverre de situatie in Amsterdam vergeleken kan worden met de situatie in omliggende gemeenten? Amsterdam kent toch wel een eigen marktdynamiek, die niet direct in lijn hoeft te zijn met omringende gemeenten. Daardoor zou het kunnen dat de verouderingsfactor in Amsterdam wel of niet op dezelfde wijze in de prijzen verwerkt wordt als in Amsterdam. Dat aspect ben ik niet tegengekomen in het onderzoek.

Wat ik me ook afvroeg, maar dat is mijn beperkte kennis van WOZ-taxaties waar het woningen betreft: in 'Schoon Schip' geeft de commissie aan dat de WOZ-taxateurs in Amsterdam corrigeren voor het feit dat veel woningen in Amsterdam op erfpachtgrond liggen. Ik heb dit bij collega's voorgelegd die in Amsterdam wonen en een eigen huis hebben. Zij hebben aangegeven dat zij deze correctie niet als zodanig in de WOZ-taxatierapporten tegenkomen. Waar kan ik meer informatie vinden over hoe de WOZ-taxateurs in Amsterdam deze erfpachtcorrectie toepassen?

Als achtergrondinformatie stuur ik jullie het volgende mee (sommige zaken hebben jullie al eerder ontvangen):

-Het verslag van ons vorige overleg
-Het rapport van Ortec ([redacted]) over de waardering van opstallen, dat een bijlage is van het advies van de Grondwaardecommissie (hebben jullie eerder ook al ontvangen)
-De verouderingstabel van [redacted] (excel-bestand)
-Een toelichtend document van [redacted] waarin hij na verzoek van de gemeente de regressie-analyse die onder de verouderingsfactor ligt nader toelicht.
-De antwoorden van de Grondwaardecommissie op de vragen van de raadsleden over het advies (gaat over het hele advies en slechts in beperkte mate over de verouderingsfactor)

Het overleg vindt plaats van 15.00 tot 17.00 uur in de Stadstimmertuin in zaal Handzetterij.

Tot morgen.

Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2015 12:31
Aan: [redacted] @deltastate.nl'; [redacted] @dtz.nl'; [redacted] @dtz.nl'; [redacted] @cbre.com'; [redacted] @eu.jll.com'; [redacted] @eu.jll.com'
CC: [redacted] @dtz.nl'

630564

Onderwerp: Verzoek nav vierde expertsessie Vernieuwing erfpachtstelsel

Beste heren en dame,

Naar aanleiding van de expertsessie van vorige week heb ik nog nagedacht over het opstellen van een verouderingsfactor voor commercieel vastgoed. Ik heb jullie constructieve houding om hiervoor input te leveren als zeer waardevol ervaren. Dit heeft mij er toe gebracht om bij jullie het verzoek te doen om in onderlinge samenwerking een verouderingsfactor voor commercieel vastgoed op te stellen die generiek toegepast kan worden binnen de door de grondwaardecommissie geadviseerde systematiek (dus verouderingsfactor afhankelijk van bouwjaar en onderhoudsstaat).

Graag hoor ik van jullie of jullie daartoe bereid zijn, op welke wijze jullie dit zouden kunnen doen en wat jullie daarvoor nodig hebben?

Vanwege de voortgang in ons proces zou de verouderingsfactor voor het bepalen van de opstalwaarde van commercieel vastgoed er half augustus moeten liggen. Van jullie hoor ik dan ook graag zo snel mogelijk of jullie op mijn verzoek kunnen en willen ingaan.

Als jullie nog vragen hebben, kunnen jullie mij uiteraard bellen.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e :e
Verzonden: maandag 29 juni 2015 13:53
Aan: 5.1.2e @deltastate.nl'; 5.1.2e @dtz.nl'; 5.1.2e @dtz.nl'; 5.1.2e @cbre.com'; 5.1.2e @eu.jll.com'; 5.1.2e @eu.jll.com'
CC: 5.1 5.1.2e
Onderwerp: Uitnodiging vierde expertsessie Vernieuwing erfpachtstelsel

Beste heer, mevrouw,

Ik nodig u van harte uit voor de vierde expertsessie Vernieuwing erfpachtstelsel. Deze vindt plaats aanstaande **dinsdag 30 juni van 15.00 tot 17.00 uur in de Stadstimmertuin in vergaderzaal Schaftlokaal**.

Bijgevoegd vindt u de agenda voor het overleg en het verslag van de vorige bijeenkomst. Excuses voor de late verzending.

Het advies van de grondwaardecommissie heeft u reeds eerder van ons ontvangen, maar de link stuur ik bij deze nogmaals mee. Lees en kijk hier (link: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/grondwaardeadvies/) voor het volledige advies, de bijlagen en de presentatie van de grondwaardecommissie.

Met vriendelijke groet,

5 5.1.2e
5.1.2e
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr