0010

Reactie BE op financiële gedeelte deskundigenrapport KM2
10 november 2010

De methode van deskundigen is als volgt:

Stap 1 Bepalen residuele grondquote
Getaxeerde waarde (1.330.000) -/- opstalwaarde (750.000) = grondwaarde (580.000), dus grondquote 43,61%. Deskundigen stellen dat dit de eigen grond waarde is o.b.v. transacties van vergelijkbare percelen.

Commentaar gemeente:
- *Staan de referentieparenden op erfpacht of op eigen grond? Dat bepaalt nl. of er sprake is van eigengrondwaarde of van erfpachtwaarde*

Stap 2 Berekenen gemiddelde waarde afgelopen 25 jaar
Deskundigen berekenen de gemiddelde Amsterdamse vastgoedwaardestijging in de periode 1985-2009 op 6,74% per jaar.
Vervolgens stellen zij de gemiddelde marktwaarde op: 1.330.000 / (1,0674)^(1/12,5) = 588.521.

Commentaar gemeente:
- *onduidelijk is waarom een referentieperiode van 25 jaar; taxatie gaat immers over toekomstige canon, en niet over historische canon; hoe is deze 25 jaar bepaald en onderbouwd?*
- *de 6,74% is wiskundig niet correct tot stand gekomen, want (236.910 / 49.916)^(1/25) = 1,064275, dus afgerond 6,43%, en dus geen 6,74%*
- *deskundigen hanteren verschillende euro's: een euro in 1985 resp. 1997 is niet hetzelfde waard als in 2010, om deze appels en peren te kunnen vergelijken, moeten de 1985- en 1997-bedragen eerst (door inflatiecorrectie) op 2010-niveau gebracht worden.*
- *de gemiddelde jaarlijkse inflatie over 1985-2010 is net 2,05%, maar 2,02% (= (cpi 2009 / cpi 1984)^(1/25) = (2.522,7 / 1.330,5)^0,04 = 1,02019*
- *los van de vraag of het wel juist is om te rekenen met 25-jr gemiddelden, zou de gemiddelde marktwaarde 1985-2010 niet € 588.521, maar € 783.641 moeten zijn (= 1.330.000 / (1,0643 / 1,0202)^(12,5))*

Stap 3 Berekenen residuele grondwaarde
Deskundigen vermenigvuldigen de gevonden grondwaarde met de grondquote (43,61%) en een de-preciatiefactor (60%) en komen uit op een grondwaarde van € 154.000.
Deskundigen onderbouwen de depreciatiefactor met een tiental argumenten (par. 1.5).

Commentaar gemeente:
- *Bij een gemiddelde marktwaarde van € 783.641 zou de grondwaarde geen € 154.000, maar € 205.000 zijn.*
- *De gehanteerde grondquote is akkoord.*
- *De gehanteerde depreciatiefactor is onderbouwd met zowel vastgoedinhoudelijke als "erf-pacht vs. eigen grond" argumenten. Hieruit leidt de gemeente af dat de eigengrond-correctie reeds is opgenomen is in de gehanteerde depreciatiefactor.*

Stap 4 Bepalen canonpercentage
Deskundigen bepalen het canonpercentage, door de gemiddelde ASRE-canonpercentages over 2004-2010 te depreciëren (met een factor 0,91, oftwel korting 9%, hetgeen de NCW is van het volgende tijdvak dat pas na 50 jaar in zou gaan) voor het feit dat er geen sprake is van eigen grond, maar van erfpacht.

Commentaar gemeente:

- *Waarom voor de grondwaarde een 25-jr gemiddelde, en voor de canon een 6-jr gemiddelde? Dat is toch appels met peren vermenigvuldigen?*
- *Hier wordt maar liefst driedubbel gecorrigeerd voor het feit dat het geen eigen grond is:*
  - *Eerst via de depreciatiefactor (1,5.7)*
  - *Dan via het ASRE-canonpercentage (zie uitleg* 5.1.2e *dit percentage bevat reeds een eigengrond-correctie)*
  - *Dan nog eens via de depreciatiefactor 0,91*
- *Dus eigenlijk hadden deskundigen, om tot een éénmalige eigengrond-correctie te komen, de ASRE-percentages moeten delen door 0,91, i.p.v. ermee vermenigvuldigen. Deze waren dan geworden:*

canonperc.	grondwaarde	canon
3,89%	205.000	7.975
4,25%	205.000	8.718
4,52%	205.000	9.259

De door deskundigen berekende canons van resp. € 4.958,60 t/m € 5.759,60 zijn door de dubbelingen en willekeurig niet-correcte vergelijkingen dus 40% te laag, dan dat op grond van hun methode zou moeten.