Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

notitie - intern

Aan MT Bureau Erfpacht
Van [redacted]
Datum 25 juni 2012
Onderwerp **criteria beoordeling taxatierapporten erfpachtpercelen**

0 Algemeen 2
1 Bestemming Wonen 3
1 a marktwaarde 3
1 b Grondwaarde bepaling 4
1 b 1 gebruikte marktwaarde voor bepaling grondwaarde 4
1 b 2 herbouwwaarde/stichtingskosten/grondquote 5
1 b 3 depreciatie op grondwaarde 5
1 c canonpercentages 7
2 Bestemming overig 8
2 a huurwaarde 8
2 b Grondwaarde bepaling 8
2 b 1 gebruikte marktwaarde voor bepaling grondwaarde 8
2 b 2 herbouwwaarde/stichtingskosten/grondquote 8
2 b 3 depreciatie op grondwaarde 9
2 c canonpercentages 9

0 Algemeen

Logische rekensom.
Een taxatierapport dient in zijn geheel (achteraf) als een logische rekensom nagerekend te kunnen worden. Daarbij dienen uitdrukkelijk alle bedragen die tot de uiteindelijke nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon hebben geleid te worden genoemd en te zijn voorzien van een heldere toelichting. Kort gezegd dient uit de motivering van de deskundigen op welke wijze (controleerbaar) de uitkomsten tot stand zijn gekomen.

Berekeningen.
In elk geval dient nagerekend te worden of de in het taxatierapport opgenomen berekening correct zijn uitgevoerd.

- **Is de berekening stap voor stap na te gaan?**

Bestemming.
Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken van welke bestemming de deskundigen zijn uitgegaan bij hun taxatie en waar zij deze bestemming aan hebben ontleend (dit zal doorgaans de akte moeten zijn). In gevallen waarbij het gebruik van de erfpachter afwijkt van de geldende bestemming, dient tevens vermeld te worden welke publiekrechtelijke bestemming er geldt voor het perceel. Tot slot dient uit het rapport te blijken op welke wijze rekening is gehouden met de gehanteerde bestemming(en) en/of de afwijkingen daarvan.

- **Bestemming duidelijk weergegeven?**
- **Bron bestemming?**
- **Bij afwijking:**
  - **publiekrechtelijke toestemming?**
  - **rekening gehouden door taxateurs?**

Bijzondere bepalingen en/of omstandigheden.
Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken of er bijzondere bepalingen en/of andere omstandigheden gelden die de 'omvang' en/of 'inhoud' van het recht van erfpacht beperken (bijvoorbeeld toepasselijke bijzondere bepalingen, looptijd, publiekrechtelijke beperkingen etc) en op welke wijze met deze omstandigheden bij de taxatie rekening is gehouden.

- **?**

Intuïtieve inzichten.
Elke taxatie zal onvermijdelijk voor een deel op intuïtief inzicht van de deskundigen zijn gebaseerd. Het is echter van belang dat de deskundigen in hun rapport specifiek aangeven welke onderdelen van het rapport op intuïtief inzicht zijn gebaseerd.

- **Welke onderdelen zijn gebaseerd op intuïtief inzicht?**

Het beginsel van hoor en wederhoor.
Bij het opstellen van hun taxatierapport dienen de deskundigen zowel de erfpachter als de gemeente in de gelegenheid te stellen op- en aanmerkingen te maken ten aanzien van de uitgevoerde taxatie. Dit kan eenvoudig door partijen tijdig in het bezit te stellen van een concept taxatierapport. Uit het definitieve rapport dient uiteindelijk uitdrukkelijk te blijken op welke wijze er toepassing is gegeven aan dit beginsel van hoor- en wederhoor, welke relevante opmerkingen er eventueel zijn gemaakt door partijen en hoe deze opmerkingen zijn weerlegd, dan wel in het rapport zijn meegewogen
.

- **Conceptrapporten ontvangen?**
- **Opmerkingen op conceptrapporten meegenomen in definitieve rapporten?**

1 Bestemming Wonen

1 a marktwaarde

Comparatieve methode.
Doorgaans wordt bij de taxatie van een erfpachtrecht met woonbestemming de comparatieve taxatiemethode gehanteerd. Dit wil zeggen dat voor het vaststellen van de waarde van het erfpachtrecht het desbetreffende erfpachtrecht wordt vergeleken met andere erfpachtrechten (en/of objecten op vol eigendom), dit zijn zogenaamde marktreferenties. Hierbij is het van groot belang dat in het rapport expliciet wordt aangegeven:

1) *welke marktreferenties er zijn gebruikt (aldus vermelding van de transacties/percelen die bij de vergelijking zijn betrokken, inclusief datum transactie en koopprijs);*
2) *waarom deze marktreferenties geschikt zijn te dienen als referentie bij de desbetreffende taxatie;*
3) *waarom er wel/geen sprake is van een waardeverschil tussen het getaxeerde erfpachtrecht en de gehanteerde marktreferenties en op welke wijze hier door de deskundigen rekening mee is gehouden*

<u>optie 1: koopwoningen als referentiepanden</u>

- **Welke marktreferenties zijn gebruikt?**
- **Wat zijn de transactiedata en koopprijzen van de referentiepanden?**
- **Waarom zijn deze marktreferentie geschikt als referentie?**
- **Waarom is er wel/geen waardeverschil tussen de marktreferenties en het te taxeren pand?**
- **Hoe is rekening gehouden met een waardeverschil tussen de marktreferenties en het te taxeren pand?**
- **Zijn de transactieprijzen gecorrigeerd voor geldontwaardering?**
- **Waarom zijn de transactieprijzen niet gecorrigeerd voor geldontwaardering?**
- **Zijn de marktreferenties panden op erfpacht?**
- **Kunt u voor de marktreferenties de volgende erfpachtgegevens bijsluiten: datum einde tijdvak, huidige canon en de huidige Algemene Voorwaarden (op te vragen via tel.: 14020)?**
- **Hoe is bij de marktreferenties rekening gehouden met de huidige erfpachtsituatie?**

<u>Optie 2: huurwoningen als referentiepanden</u>

- **De erfpachtbestemming is 'wonen' waardoor de verkoop van de woning mogelijk is. Waarom zou die keuze van de erfpachter voor een suboptimale exploitatievorm ten koste gaan van de grondwaarde?**

- **Waarop baseert de taxateur deze BAR op deze zeer gewilde locatie in binnen de ring Amsterdam? Kunt u referentietransacties overleggen?**

Vergelijking vol eigendom of recht van erfpacht.
Indien in het rapport een vergelijking heeft plaatsgevonden met vol eigendom, dient uit het rapport te blijken dat het recht van erfpacht is eerst is gecorrigeerd naar vol eigendom, alvorens de vergelijking heeft plaatsgevonden. NB: wordt er daarentegen vergeleken met (een) ander(e) recht(en) van erfpacht, dan dient er uiteraard niet nogmaals een correctie in verband met erfpachtsituatie plaats te vinden.

- **U geeft aan dat het verschil in marktwaarden tussen opstallen gebouwd op erfpachtgrond en opstallen gebouwd op eigen grond te verwaarlozen zijn. Bent u niet van mening dat de huidige situatie van de woningmarkt zodanig veranderd is dat het thans wel verschil maakt?**

<u>Optie 1: marktreferenties staan op volle eigendom</u>

- **Hoe heeft u gecorrigeerd voor het feit dat de marktreferenties op volle eigendom staan?**

<u>Optie 2: marktreferenties staan op erfpacht</u>

- **U heeft gecorrigeerd voor het feit dat het te taxeren object op erfpacht staat. De marktreferenties staan echter ook op erfpacht. Waarom corrigeert u dan voor erfpacht?**

Stand van het getaxeerde.
Doorgaans treft men in een taxatierapport aan dat het getaxeerde (bijvoorbeeld) op 'redelijke tot goede stand gelegen' is gelegen. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken welke factoren de taxateurs hierbij hebben laten meewegen.

Kwaliteit/staat van het getaxeerde.
Doorgaans treft men in een taxatierapport aan dat de bebouwing/het bouwblok (bijvoorbeeld) van 'gemiddelde kwaliteit' is. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken welke factoren de taxateurs hierbij hebben laten meewegen. Hierbij kan gedacht worden aan een (standaard)lijst van bouwkundige elementen die de taxateurs bij hun taxatie hebben laten meewegen.

Verrekening kavelgrootte.
Bij de taxatie van een bouwblok vindt er vaak een verrekening plaats in verband met het verschil in kavelgrootte van de onderscheiden erfpachtrechten. Indien een dergelijke verrekening plaatsvindt, is het van belang dat de deskundigen uitdrukkelijk aangeven welke verrekeningen er hebben plaatsgevonden (inclusief uitgevoerde berekeningen).

1 b Grondwaarde bepaling

1 b 1 gebruikte marktwaarde voor bepaling grondwaarde

<u>Optie 1: de marktwaarde teruggezet wordt in de tijd (12,5 jaar)</u>

- **U gebruikt de gemiddelde waardestijging om de gemiddelde marktwaarde vast te stellen. De gemiddelde waardestijging geeft echter alleen de gemiddelde stijging in de loop van de tijd weer en dient ook zo gebruikt te worden. Als op een bepaalde datum de marktwaarde bekend is, kan door middel van de gemiddelde waardestijging een schatting gemaakt worden hoe hoog de marktwaarde is over bijvoorbeeld 15 of 20 jaar. U gebruikt het echter om de gemiddelde marktwaarde vast te stellen alsof de prijzen niet tijdgebonden zijn. Kunt u argumenten geven waarom u deze methodiek hanteert?**
- **Heeft u rekening gehouden met geldontwaarding bij het bepalen van de gemiddelde waardestijging?**
- **Door de door u gebruikte methodiek wordt de marktwaarde van het te taxeren object sterk verminderd. Kunt u aannemelijk maken en onderbouwen dat dit een reële marktinschatting is?**

<u>Optie 2: De marktwaarde o.b.v. huurwoning, de grondquote-marktwaarde o.b.v. koopwoning</u>

- **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?**
-

1 b 2 herbouwwaarde/stichtingskosten/grondquote

Afsplitsing grondwaarde.
In de regel wordt voor de vaststelling van de grondwaarde de grondwaarde van de waarde van het gehele object afgesplitst. Hierbij wordt in Amsterdam vrijwel altijd (ongeacht de concrete locatie) een percentage van ongeveer 22% gehanteerd (op basis van de regel 1/3 grond en 2/3 opstal). Dit is echter niet altijd juist (in sommige gevallen geldt in Amsterdam bijvoorbeeld 50/50). De deskundigen dienen derhalve in hun rapport uitdrukkelijk te motiveren waarom zij voor het gehanteerde percentage hebben gekozen.

- **Kunt u de berekening laten zien hoe u tot de gehanteerde grondquote bent gekomen?**
- **Kunt u aangeven welke referenties u heeft gebruikt om tot de grondqoute te komen?**
- **Kunt u aangeven waarom u voor de grondquote juist deze referenties heeft gebruikt?**

1 b 3 depreciatie op grondwaarde

Depreciatiefactor.
Doorgaans wordt door de deskundigen een depreciatiefactor (van 40%) toegepast vanwege het feit dat het in erfpacht uitgegeven perceel 'bebouwde grond' betreft. Het is echter van belang dat de deskundigen uitdrukkelijk in hun rapport motiveren waarom zij in een concreet geval 1) een depreciatiefactor toepassen en 2) waarom zij het gekozen percentage (van doorgaans 40%) hanteren.

Door taxateurs gebruikte argumenten voor depreciatie

Bestendige gedragslijn die veelvuldig door overheidsinstanties en erfverpachter wordt toegepast

- **U refereert naar de bestendige gedragslijn. De gemeente gebruikt sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. Kunt u nadere argumenten geven waarom u de hoogte van 40% gebruikt?**

Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd

- **?**

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

- **?**

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

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

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.**

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

- **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?**

Het 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 c canonpercentages

Standaard canonpercentage.
Doorgaans worden door de deskundigen standaard canonpercentages gehanteerd die zijn vastgesteld door The Amsterdam School of Real Estate (ASRE). De deskundigen dienen in hun rapport uitdrukkelijk aan te geven op welke wijze de gehanteerde (standaard) canonpercentages tot stand zijn gekomen (rekenmethode).

Indien percentages van OGA gebruikt zijn als indexering op ASRE-percentages

- **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?**
- **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?**

2 Bestemming overig

2 a huurwaarde

2 b Grondwaarde bepaling

2 b 1 gebruikte marktwaarde voor bepaling grondwaarde

omrekening VVO naar BVO

- **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.**

winkelhuurwaarde t.o.v. DTZ-referentie

- **DTZ en Huurprijsvergelijker geven een hogere banbreedte aan dan de door u gebruikte huurwaarde. Kunnen de deskundigen met referenties aangeven hoe zij tot de gebruikte huurwaarde zijn gekomen?**

huurwaarde korting bij kelderruimte

- **Voor kelderruimte wordt een percentuele korting op de huurwaarde gegeven. Kunnen de deskundigen dit percentage gemotiveerd onderbouwen?**

BAR

- **het gehanteerde BAR zien wij graag gemotiveerd met referenties. Hoe is de locatie getypeerd (A, B of C locatie)?**

risico-toeslag

- **waarop is de risicotoeslag gebaseerd? Kunnen de deskundigen deze onderbouwen met referentietransacties.**

2 b 2 herbouwwaarde/stichtingskosten/grondquote

grondquote

- **Kunt u de berekening laten zien hoe u tot de gehanteerde grondquote bent gekomen?**
- **Kunt u aangeven welke referenties u heeft gebruikt om tot de grondqoute te komen?**

- **Kunt u aangeven waarom u voor de grondquote juist deze referenties heeft gebruikt?**

2 b 3 depreciatie op grondwaarde

2 c canonpercentages