Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Eigen Haard
[redacted]
Arlandaweg 88
1043 EX Amsterdam

Datum	6 november 2020
Ons kenmerk	xx
Uw kenmerk	Xx
Behandeld door	[redacted], Stadsdeel Zuid
Kopie aan	
Bijlage(n)	
Onderwerp	Vragen bij taxatierapport Van Ostadestraat 341/St. Willibrordusstraat 34A

Geachte [redacted],

Op 28 september 2020 heeft u ons taxatierapport ontvangen van de opstallen op het perceel Van Ostadestraat 341/St. Willibrordusstraat 43A (Iambe). Voor deze taxatie zijn de bouwkosten gebruikt die [redacted] van Eigen Haard op 18 juni 2020 aan de gemeente heeft gestuurd. In reactie op het taxatierapport heeft Eigen Haard een aantal vragen gesteld, die wij vervolgens bij de taxateur hebben neergelegd In deze brief leest u de reactie van de taxateur op deze vragen. Ook hebben we indien nodig nog een reactie van de gemeente toegevoegd.

Vraag: De gebruikte bouwkosten van € [redacted] zijn niet up-to-date, de aanbesteding heeft begin 2020 plaatsgevonden met het idee te starten met bouwen in Q4 2020. Deze datum is vervallen en de bouwkosten zullen herzien worden. Startbouw datum is nog niet bekend (indien gewenst kan ik de aannemer vragen een aanname te doen).
Antwoord van de taxateur: De taxatie is gebaseerd op basis van de gegevens die Eigen Haard ons heeft gestuurd. Het verzoek om op datum te taxeren kwam nota bene vanuit Eigen Haard zelf.

Vraag: Hoe zijn de bouwkosten betrokken bij de taxatie?
Antwoord van de taxateur: De bouwkosten zijn gebruikt bij de taxatie zoals aangeleverd door 18 juni 2020 door [redacted] (Eigen Haard).

Vraag: Ze geven aan dat er geen asbest is geconstateerd, terwijl er wel asbest is geconstateerd. In datzelfde rapport staat dat de verwachting is dat er bij destructief onderzoek zeker meer asbest gevonden gaat worden.
Antwoord van de taxateur: De taxateur heeft zelf geen asbestonderzoek gedaan, wat ook niet zijn taak is. In de begroting is sloopwerk meegenomen en niet specifiek asbestkosten. Wij gaan

ervan uit dat de begroting wordt opgesteld door professionals, waarbij ze dan ook asbest kunnen constateren.
Aanvullend antwoord van de gemeente: de taxatie gaat uit van een asbestvrij pand. Indien blijkt dat er asbest aanwezig is, dan zullen de saneringskosten hiervoor verrekend worden met de gemeente. N.B. de opdracht hiertoe kan pas gegeven worden na voorafgaande goedkeuring van de gemeente.

Vraag: Er wordt gesproken over mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Uit grondonderzoek blijkt dat dit ook daadwerkelijk aanwezig is.
Antwoord: De taxateur heeft geen bodemonderzoek gedaan, wat ook niet zijn taak is. In de bouwkosten opgegeven door Eigen Haard op 18 juni 2020 zijn ook kosten voor grondwerk opgenomen.
Aanvullend antwoord van de gemeente: de aanwezige bodemonderzoeken zijn bij de Omgevingsdienst ter controle aangeleverd. Wij wachten met een uitspraak of van sanering -en hiermee saneringskosten- sprake is totdat wij dit advies hebben ontvangen.

Vraag: Ze gaan van "CV indiv" uit. De onderhoudskosten hiervoor zijn aanzienlijk lager dan de gasloze installaties die wij gaan toepassen.
Antwoord van de taxateur: Wij hebben van Eigen Haard geen specifieke toelichting ontvangen bij de begroting over de wijze van stoken. Vandaar is in het rapport de meest gangbare wijze gehanteerd.

Vraag: Over parkeren op eigen terrein en openbaar terrein wordt geschreven dat het "matig" is, echter zijn beide niet mogelijk (er kan geen vergunning worden aangevraagd). Dit lijkt mij dus gekwalificeerd te moeten worden als slecht.
Antwoord van de taxateur: Thans kan er wel worden geparkeerd en in de toekomst niet. We hebben het daarom ook niet gekwalificeerd als voldoende.

Vraag: De waarde van de algemene ruimte op de begane grond is onterecht. Deze ruimte heeft geen (positieve) invloed op de huur en is niet zelfstandig te verhuren.
Antwoord van de taxateur: Wij hebben er voor gekozen om aan deze ruimte wel een waarde te geven. Deze waarde is echter een stuk lager dan de bovenliggende verdiepingen.

Vraag: Er is nu gerekend exclusief stookkosten, deze kosten zijn er wel. Vooral de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond heeft stookkosten.
Antwoord van de taxateur: Wij hebben van Eigen Haard geen informatie ontvangen over de hoogte van de stookkosten en hebben deze dus ook niet kunnen opnemen in het rapport.

Vraag: In het overzicht "bijzondere waardecomponenten" wordt er gesproken over "commercieel vastgoed" en "overige". Beiden zijn niet aanwezig in het pand.
Antwoord van de taxateur: Dat is bij ons bekend. Wij hebben hier een onderscheid gemaakt tussen de gemeenschappelijke ruimte en de technische ruimte. Aan deze beide ruimtes hebben wij een waarde toegekend.

Vraag: In de duurzaamheidsparagraaf wordt er gesproken over radiatoren, wij passen echter vloerverwarming toe. Daarnaast wordt er als bron "gas" aangegeven, wat uiteraard niet correct is (de onderhoudskosten voor gasinstallaties zijn aanzienlijk lager dan wat wij gaan toepassen, namelijk warmtepompen, WTEC etc.).
Antwoord van de taxateur: In de aangeleverde documenten van Eigen Haard is dit niet aangegeven, waardoor wij het ook niet konden beoordelen.

Om het proces richting plan- en realisatieovereenkomst af te ronden zodat de omgevingsvergunning nog voor 1 januari 2021 kan worden aangevraagd, zouden wij graag op korte termijn duidelijkheid willen hebben of Eigen Haard akkoord gaat met de taxatiewaarde.

Mocht u naar aanleiding van de antwoorden van de taxateur uit deze brief vragen of opmerkingen hebben, dan vernemen wij die graag van u.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid