00401

From: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Thur 3/30/2017 12:08:32 PM
Subject: RE: 5.1.2e klopt idt?
Received: Thur 3/30/2017 12:08:33 PM

Dank je,
Hebben we ook nog berekeningen van grondquotes in de afgelopen jaren bij CHET's?
Groet,

5.1.2e
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 30 maart 2017 14:08
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: 5.1.2e klopt idt?

5.1.2e,
Feitelijk klopt het helemaal, alleen zou ik één alinea iets anders verwoorden, omdat de 13,6% van de Rekenkamer nog "oude" rapporten betrof, en wij in 2012-2016 tot een verschil van ca. 27% kwamen. Zie onder in rood.
Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 30 maart 2017 13:57
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: 5.1.2e klopt idt?

5.1.2e,
Klopt dit?

Ad 3. Vaststelling grondwaarde door deskundigen:

Vraag:

Deskundigen komen in de regel uit op een netto grondquote van 10-15%, dus bij dure huizen geven ze een grote 'korting' t.o.v. de gemeentelijke aanbieding, bij goedkopere huizen geven ze een lagere of geen 'korting'

∀Op basis van welke herzieningen is dit gebeurd en in hoeverre zijn deze representatief? (Maw: wat is de buurtstraatquote in deze buurten)

∀Wat gebeurt er met de inkomsten als we een netto grondquote van 15% als maximum nemen in de berekening van de toekomstige inkomsten uit het oude systeem?

Antwoord:

De conclusie dat de netto grondquote bij deskundigen uitkomt op 10-15% is niet juist. Onderstaand worden 2 methodes die deskundigen hebben gehanteerd en die tot relatief lage grondquotes leidden toegelicht. De methodes worden niet meer gehanteerd maar hebben wel bijgedragen aan het beeld.
Het meest recente (concept) deskundigenrapport kent overigens een grondquote van 57%.
Methode in relatie tot NLVE-vonnis
In de periode 1990 tot 2010 deden de deskundigen bij de CHET veelal standaard:
Grondwaarde = woningwaarde x 22% grondquote x 0,60 (= -/- 40% depreciatie).
Die 22% (heel soms was het 20% of 23%) was dan altijd onderbouwd met "professionele intuïtie" alsmede "historische reeksen" (die "historie" was dan altijd hun eigen traditie).
Rond 2010 heeft de rechter, in het NLVE-vonnis, geoordeeld dat deze manier van waardebepaling te kort door de bocht was, en dat deze onderbouwing niet kon volstaan. Ook het door de rechter vernietigde Honnebier-rapport uit de jaren '90 was op die 22%-methode gebaseerd.
Sindsdien zijn deskundigen van deze methode afgestapt, **en wordt veelal gebruik gemaakt van de residuele methode, waarbij deskundigen een eigen lijn kiezen m.b.t. de depreciatie. modo kan worden gesteld, dat het verschil in grondwaarde tussen aanbieding en taxatie sindsdien is afgenomen.**

00401

(ik nuanceer hierbij dat de GW / canons hierdoor dichter bij elkaar zouden liggen, omdat het Rekenkamerrapport, met cijfers rond 2010, uitkwam op een kleiner verschil in grondwaarde (13,6%) dan ons eigen 2012-2016 onderzoek, met ca. 27%).

Methode 2010

In 2010 is door een klein aantal taxateurseen alternatieve taxatiemethode gehanteerd.

Bij deze taxatiemethode werd niet getaxeerd op actuele grondwaarde, maar op een gemiddelde van 1985 en 2010.

Ik licht dit graag nader toe.

1.Kenmerkend voor deze methode is dat er twee grondquotes zijn berekend:

2.Een actuele bruto grondquote van ca. 46%

Een uiteindelijk gehanteerde netto grondquote van ca. 12%

Het verschil tussen deze 46% en 12% komt niet alleen door de depreciatie, maar vooral doordat de taxateurs in deze casus de 46% grondquote niet hebben toegepast op de actuele woningwaarde in 2010, maar op de gemiddelde woningwaarde in 1985-2010. Daarmee verkleinde de grondquote van 46% naar 12%

De 25-jaarstermijn (1985-2010) was door de taxateurs vrij arbitrair gekozen, en bovendien vond er geen correctie plaats voor het prijspeil (bedragen prijspeil 1985 en prijspeil 2010 werden bij elkaar opgeteld alsof het "dezelfde" bedragen waren)

Naar aanleiding van deze rapporten heeft de gemeente overleg gehad met de taxatiecommissie van de MVA (Makelaarsvereniging Amsterdam). Dit overleg ging niet over de uitkomst van de berekening, maar over de onderbouwing, de consistentie en de juridische houdbaarheid van deze methode.

Naar aanleiding van deze gesprekken heeft de taxatiecommissie van de MVA geconstateerd dat deze berekeningswijze voor CHET-taxaties onvoldoende onderbouwd was.

Sindsdien is deze rekenmethode niet meer toegepast bij CHET-taxaties. De in 2010 in de betreffende rapporten toegepaste rekenmethode kan dan ook worden gezien als een incidentele situatie, die niet maatgevend is voor het algemene beeld inzake CHET-taxatierapporten.

Buiten 2010 is deze taxatiemethode verder niet meer gehanteerd.

Door de Grondwaardecommissie (in het rapport "Schoon Schip", juni 2015) is op blz. 91 opgemerkt, inzake taxateursrapporten bij de CHET:

> *De erfpachter hoeft het voorstel van de gemeente niet te accepteren. In dat geval treedt een waarderingsprocedure met externe taxateurs in werking. Deze externe taxateurs bepalen de residuele grondwaarde op basis van de geschatte transactiewaarde van de woning, gecorrigeerd voor de geschatte opstalwaarde. Op de uitkomst worden door de externe taxateurs vervolgens zeer forse afslagen toegepast om tot een canongrondslag te komen (...).*
> *De motivatie voor deze afslagen beoordeelt de commissie als bijzonder dun. Bovendien krijgt de commissie de indruk dat er door externe taxateurs steeds nieuwe argumenten worden gezocht om de canon naar beneden bij te stellen.*
> *De afslagen die nu door taxateurs worden gehanteerd zijn willekeurig (...). De afslagen die worden toegepast zijn historisch bepaald en missen een ratio.*
> *Opgemerkt moet worden dat de afslagen voorbij schieten aan het oorspronkelijke doel van de inschakeling van taxateurs (...).*
> *Naar de mening van de Commissie is dit proces van vaststelling door "externe taxateurs" buitengewoon ondoorzichtig, willekeurig en bovendien gevoelig voor manipulatie. De uitkomst, de canongrondslag, lijkt meer een benadering van wat maatschappelijk, of in het licht van de historie, een aanvaardbare canongrondslag is dan dat het afspiegeling is van de residuele grondwaarde.*

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e