BB01
Taxatiecommissie [redacted]

Rechten AB1937

Rechten AB2000
In de rapporten van E[redacted] en E[redacted]: in rapport E[redacted] ook dossiernummer E[redacted] (berging) vermelden; in rapport E[redacted] de dossiernummers E[redacted] (berging) en E[redacted] (berging) vermelden.
In de rapporten van E[redacted] en E[redacted] zijn canonbedragen opgenomen "in geval van verhuurde woning". De bestemming volgens akte is koopwoning. Zie verder de gemeentelijke reactie hieronder.

<u>Bestemming: koopwoning en koopwoning / verhuurd</u>
U maakt onderscheid tussen de bestemming koopwoning en de bestemming koopwoning/ verhuurd. Kunt u aangeven waarom de aanduiding /verhuurd bij de bestemming is gevoegd? En kunt u tevens aangeven hoe de toevoeging van '/verhuurd' invloed heeft op de berekening van de grondwaarde en canonbedragen?
Een erfpachtrecht heeft slechts 1 bestemming. De bestemming van de erfpachtrechten met dossiernummer E[redacted] en [redacted] is – onder andere op basis van de akte van splitsing van 4 mei 2010 – koopwoning. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat beperkende omstandigheden in het gebruik die niet door de grondeigenaar worden opgelegd of uit de aard van het object voortvloeien - zoals een door de erfpachter zelf afgesloten huurovereenkomst - niet aan de grondeigenaar kunnen worden tegengeworpen en derhalve niet tot vaststelling van een lagere canon kunnen leiden.

Voor alle rapporten gelden de volgende opmerkingen en vragen:

<u>Marktwaarde voor woningen</u>
Kunt u aangeven hoe u tot de verschillende marktwaarden bent gekomen voor de appartementen met de bestemming koopwoning?

<u>Indexcanon</u>
U hanteert als canonpercentage voor de indexcanon 2,70%. Dit ontleent u waarschijnlijk aan het historische reële rendement. De canon onder de AB2000 wordt echter niet volledig geïndexeerd, maar gematigd geïndexeerd (met inflatie -/- 1%). Het canonpercentage voor de AB2000 zou dan niet gebaseerd moeten zijn op slechts het historische reële rendement, maar op het historische reële rendement, gecorrigeerd voor de correctie. Het canonpercentage voor de indexcanon zou dan uitkomen op 3,70%.

<u>Depreciatie 40%</u>
1 In bijlage 3 bij 3.6.1.1 geeft u aan dat de verkoopwaarde van een onroerende zaak, welke in gebruik is gegeven aan een derde, zich beweegt rond 60% van de leegwaarde. De bestemming is – onder andere op basis van de toepasselijke akten van splitsing – voor het appartementsrecht 'koopwoning'. De gemeente van oordeel dat beperkende omstandigheden in het gebruik die niet door de grondeigenaar worden opgelegd of uit de aard van het object voortvloeien - zoals een door de erfpachter zelf afgesloten huurovereenkomst - niet aan de grondeigenaar kunnen worden tegengeworpen en derhalve niet tot vaststelling van een lagere canon kunnen leiden.

2 In bijlage 3 bij 3.6.1.2 verwijst u naar de afslag die wordt toegepast door de belastingdienst van verhuurde woningen. Deze afslag is echter afhankelijk van de huurwaarde en geen vaste korting. Kunt u motiveren waarom u gekozen heeft voor 40% en geen ander percentage.

3 In bijlage 3 bij 3.6.1.3 geeft u aan dat bij nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis staat een korting van 40% toegepast wordt. De gemeente geeft in deze situatie een korting van 15%. Kunt u aangeven waarom naar de gedragslijn van de gemeente om 40% wordt verwezen?

4 In bijlage 3 bij 3.6.1.4 geeft u aan dat de gemeente een depreciatie toepast van 40% bij geringe grondwaardestijging bij bestemmingswijzigingen. De gemeente hanteerde inderdaad 40%. Dit is in 2012 gewijzigd in een depreciatie van 25%. Kunt u aangeven waarom u hierna verwijst?

5 In bijlage 3 bij 3.6.1.5 geeft u aan dat de gemeente een depreciatie toepast van 40% bij de aanbiedingen i.v.m. canonherzieningen einde tijdvak. De gemeente gebruikt bij de canonherziening einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. Bovendien werd de 40% en nu de 25% gehanteerd om onder andere te corrigeren voor de fictieve sloopkosten. U heeft in uw berekening al rekening gehouden met de sloopkosten en corrigeert met het gebruik van een depreciatie van 40% dus dubbel.

6 In bijlage 3 bij 3.6.1.6 en bij 3.1.6.7 verwijst u naar het gebruik onder deskundigen om 40% toe te passen. U geeft hiermee de indruk dat het percentage wordt toegepast omdat het altijd wordt toegepast. Dit is geen onderbouwing van het percentage. Het staat een kritische houding tegenover bepaalde gebruiken ons inziens in de weg.

<u>Berekening aanvangscanon</u>
U hanteert als canonpercentage voor de indexcanon 2,70%. Dit ontleent u waarschijnlijk aan het historische reële rendement. De canon onder de AB2000 wordt echter niet volledig geïndexeerd, maar gematigd geïndexeerd (met inflatie -/- 1%). Het canonpercentage voor de AB2000 zou dan niet gebaseerd moeten zijn op slechts het historische reële rendement, maar op het historische reële rendement, gecorrigeerd voor de correctie. Het canonpercentage voor de indexcanon zou dan uitkomen op 3,70%.

Uit bijlage 4 blijkt dat de inflatie over de afgelopen 50 jaar gemiddeld 3,76% was. In bijlage 5 wordt voor de komende 25 jaar een hogere gemiddelde jaarlijkse inflatie verwacht dan voor de komende 10 jaar. Op grond waarvan verwacht u dat de gemiddelde inflatie in de jaren 2024-2039 hoger zal zijn dan voor de jaren 2014-2024? Is het niet logischer, te veronderstellen dat de toekomstige inflatie voor zowel 2014-2024 als voor 2024-2039 zich op hetzelfde niveau zal bevinden (waarbij er zowel argumenten zijn voor een keuze voor 2,08% als voor 3,76%).