00306

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e e
Sent: Mon 1/18/2016 8:27:46 AM
Subject: verouderingsfactorbijdrage voor reactie MWC
Received: Mon 1/18/2016 8:27:47 AM

5 5.1.2e ,

Hierbij de bijdrage inzake verouderingsfactor voor de bestuurlijke reactie op het MWC-rapport:
In Topic #5 stelt de MWC de door de GWC geïntroduceerde verouderingsfactor aan de orde. De MC stelt dat de toepassing van de verouderingsfactor leidt tot een kunstmatig lage opstalwaarde en daarmee tot een kunstmatig hoge grondwaarde, wat niet zou stroken met gangbare opvattingen bij vastgoedwaardering. De MWC concludeert dat het onverstandig is een verouderingsfactor toe te passen bij erfpachtconversies, vanwege het kunstmatige en experimentele karakter.
Het college is het met de GWC eens dat voor het bepalen van de grondwaarde voor bebouwde grond in erfpacht via de residuele grondwaardemethode de stichtingskosten gecorrigeerd moeten worden voor veroudering. Veroudering van de opstal zit immers In de vastgoedwaarde verwerkt en indien dit waarde-effect niet in de opstalwaarde gecorrigeerd wordt zou dit resulteren in een kunstmatig lage grondwaarde. Hiermee zouden eigenaren van nieuwe en/of goed onderhouden panden benadeeld worden ten opzichte van eigenaren van versleten en/of slecht onderhouden panden op een vergelijkbare locatie. 5.1. 5.1.2e heeft in opdracht van de GWC de veroudering ('depreciatie') van woningopstallen aan de hand van een statistisch model vertaald in een generieke verouderingsfactor afhankelijk van bouwperiode en staat van onderhoud. Deze kan vervolgens vermenigvuldigd worden met de herbouwwaarde om tot de opstalwaarde van bestaande opstallen te komen. Het bepalen van een verouderingsfactor op basis van een statistisch model veronderstelt dat op geaggregeerd niveau de benadering nauwkeurig genoeg is om de effecten van de veroudering in te schatten. De verouderingsfactor is geen statische correctiefactor. Door invloeden van de tijd zal deze bewegen, waardoor deze aangepast zal worden als daar aanleiding toe is.

5.1 5.1.2e
5.1.2e 5 5.1.2e
5.1.2e
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr