To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 1/13/2016 2:12:39 PM
Subject: MWC
Received: Wed 1/13/2016 2:12:41 PM
Advies van de marktwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht opm 5.1.2e.pdf
reactie op Marktwaarde commissie.docx

5.1.2e,
In het bestand van 5.1.2e heb ik telkens teksten van de MWC gekopieerd en becommentarieerd. Ook het PDF bestand met opmerkingen en gemarkeerde tekst. Heel kort en positief ingestoken:
De MWC laat zich uit over het feit of de CHET op basis van actuele marktwaarde is toegestaan. Dit punt is in de SEBA rechtszaak ook al aan de orde geweest bij de rechtbank en het hof. Conclusie is dat CHET op basis van actuele marktwaarde mag.
De MWC vindt het gebruiken van de woz een goede gedachte
Zij adviseert om ook de comparatieve methode (kijken naar prijzen gerealiseerd bij nieuwe gronduitgiften) te gebruiken en de grondquote methode. Het is beter meerdere methodes toe te passen om tot een juiste schatting te komen. Dit neemt het college over. Zij zal op basis van de woz, herbouwwaarde en verouderingsfactor de grondquote bepalen en deze wordt vervolgens toegepast in een straat.
Zij adviseert te depreciëren. Hoewel het college het geen depreciëren meer noemt zijn de onderdelen overgenomen. Sloopkosten zijn verwerkt in de herbouwwaarde. Dit lijkt het college preciezer dan een percentage van grondwaarde. Voor de beperkende bepalingen zal het college een afslag doen. 1% algemeen en een te bepalen afslag wanneer de bestemming in het erfpachtrecht beperkter is dan de publiekrechtelijke bestemming. Gebondenheid van de erfpacht onderkent het college eveneens en daarom is het college ook voornemens een nog te bepalen korting te hanteren voor bestaande rechten.
Het canonpercentage van de MWC is iets te simplistisch naar het oordeel van het college wat een probleem met zich mee brengt bij het bepalen van de afkoopsom. Dat onderkent de MWC ook op bladzijde 39 onder a. Daarom wil het college toch aansluiten bij de formule van de GWC. Hoewel de formule ingewikkeld lijkt is invullen relatief eenvoudig.
Het advies van de MWC om 17x de canon te hanteren is nauwelijks onderbouwd en gebaseerd op hun oordeel dat de gemeente geen CHET op basis van de marktwaarde zou mogen doen. Aangezien het college zich hier niet in kan vinden, is het naar het oordeel van het college niet nodig hier op in te gaan.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e