Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Deskundigencommissie KM02
T.a.v. de heer [redacted]
Frans van Mierisstraat [redacted]
1071 RL AMSTERDAM

Datum	7 december 2010
Ons Kenmerk	2010016102
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
Faxnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Onderwerp	Reactie op concept taxatierapport KM02

Geachte [redacted],

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van uw concept-rapporten voor de canonherziening van het bouwblok KM02. Ik constateer dat de toelichting op de gehanteerde methode aanzienlijk uitgebreider is dan voorheen gebruikelijk was.

Het valt mij op dat de berekeningswijze van de canon en de grondwaarde in dit rapport aanzienlijk afwijkt van de in het verleden door de MVA gehanteerde berekeningswijze. Met name de (transactiewaarde van de) referentiepanden, het gebruik van langjarige gemiddelden over respectievelijk 6 en 25 jaar en de door u berekende correcties voor een erfpachtrecht ten opzichte van eigen grond vind ik opvallend.

De gemeente heeft begrepen dat de MVA voornemens is om de in deze rapporten gehanteerde berekeningswijze ook bij toekomstige deskundigenrapportages wil gaan toepassen. De gemeente heeft echter bedenkingen bij de gehanteerde berekeningswijze. Voor de financieel-economische aspecten van de canonberekening in de concept-rapporten wil ik mij derhalve nog nader laten adviseren door een externe deskundige. Ik kan u vooruitlopend hier op wel alvast meedelen, dat ik niet akkoord kan gaan met de wijze en motivatie van de canonberekening zoals ik die in bijlage 5 heb aangetroffen.

Net als uw commissie en de Erfpachtkamer van de MVA streeft de gemeente er naar om voor wat betreft de deskundigenrapportages tot een zo goed mogelijk product te komen. De gemeente begrijpt ook dat de ontwikkeling van nieuwe deskundigenrapporten enige tijd vergt. In het geval van de rapportages van bouwblok KM02 heeft het vervolmaken van de rapporten voor de gemeente prioriteit en neemt de gemeente voor lief dat in dit geval, door het later verschijnen van een definitieve rapportage, de termijnen voor het aanzeggen van de nieuwe canon mogelijk worden overschreden. Gevolg hiervan is mogelijk dat de nieuwe canon pas op een later moment van toepassing wordt. De gemeente is echter van mening dat de kwaliteit van de rapportages zwaarder weegt.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Vooruitlopend op het voormelde advies dat ik aan een externe deskundige heb gevraagd ga ik echter graag op korte termijn met uw commissie en/of enkele leden van de Erfpachtkamer van de MVA in gesprek over de nieuwe rapporten. Vooruitlopend op dit gesprek wil ik u al een aantal vragen van financieel-economische aard voorleggen, die bij mijn opkwamen nadat ik de concept-rapporten bestudeerd heb. Het betreft de volgende vragen en opmerkingen:

1. Uit de bijlagen 6 en 7 herleid ik voor de periode 1985-2009 een gemiddelde grondwaardestijging van 6,43% (want [236.910 / 49.916]^[1/25] = 1,064275) en een gemiddelde inflatie van 2,02% (want [cpi 2009 / cpi 1984]^[1/25] = [2.522,7 / 1.530,5]^0,04 = 1,02019), waar u komt tot iets hogere percentages van resp. 6,74% en 2,05%. Kunt u dit verschil verklaren?

2. De argumentatie waarom u kiest voor een periode van 25 jaar voor de grondwaarde en van 6 jaar voor de canonpercentages wordt niet inhoudelijk toegelicht (behalve het argument dat er voor die periode een reeks beschikbaar is). Het bevreemdt mij dat u de canon vervolgens berekent door een 25-jarig gemiddelde met een 6-jarig gemiddelde te vermenigvuldigen. Los van de vraag of gebruik van langjarige historische gemiddelden wenselijk is voor de canonvaststelling voor de komende 50 jaar, vind ik het voor de hand liggen om, als u daarvan gebruik maakt, voor beide grootheden een gemiddelde over dezelfde periode te nemen.

3. U berekent een gemiddelde waarde op basis van transactieprijzen uit de periode 1985 tot 2010. Is er op deze gemiddelde waarde geen prijspeilcorrectie nodig, omdat deze waarde een ander prijspeil heeft dan prijspeil 2010?

4. Hoewel de referentiepanden niet op eigen grond, maar al op erfpacht staan (blz. 6 van het rapport), corrigeert u de bedragen in mijn ogen maar liefst driemaal om de grondwaarde naar erfpachtwaarde te herleiden:
   a. In bijlage 4, par. 1.5.3 benoemt u de bestaande erfpachtrelatie als één van de bouwstenen voor de gehanteerde depreciatiefactor;
   b. Zoals de ASRE in de Erfpachtkamer heeft uitgelegd, bevat het gehanteerde ASRE-canonpercentage reeds een correctie om de eigengrondwaarde naar erfpachtwaarde te herleiden;
   c. Vervolgens rekent u op het ASRE-canonpercentage een korting van 9% als netto-contante waarde van het volgende tijdvak na weer 50 jaar.

   In mijn beleving corrigeert u een grondwaarde, die, gelet op de referentieobjecten reeds op erfpachtgrondwaarde gebaseerd was, driemaal voor feit dat er sprake is van erfpacht.

Gezien het bovenstaande ga ik graag op korte termijn met uw commissie en/of de Erfpachtkamer van de MVA in gesprek. In de loop van volgende week zal ik of een van mijn medewerkers dan ook contact met u opnemen voor het maken van een afspraak.

Hopende u hiermee op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

b/a.

drs. C.C.P.M. van Ginneken
Hoofd Bureau Erfpacht