05130

To: 5.1.2e, 5.1.2e ten[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)[5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]; 5.1.2e @Rebelgroup.com]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 9/23/2016 8:54:53 AM
Subject: RE: Vaststellen prijspeil en indexatie van woning- en grondwaarden
Received: Fri 9/23/2016 8:54:47 AM

Hoi 5.1.2e,

M.b.t. CHET grondprijssystematiek heb ik hieronder twee varianten concreter beschreven. Op basis van de mail 5.1.2e lijkt mij dat we variant 1 toepassen. Welke is juist en kunnen we toepassen in het rekenmodel?
In de onderstaande mail van 5.1.2e een reactie op je opmerkingen. Volgens mij bedoelen we hetzelfde.

CHET grondprijssystematiek nieuw

1. In het model nemen we nu de berekende grondwaarde 2 jaar voor CHET. Die grondwaarde is gebaseerd op de WOZ-waarde van twee jaar daarvoor. Dus bij CHET in 2018 wordt de WOZ-waarde 2015 met prijspeildatum 1-1-2014 genomen (**dus vier jaar verschil**). We nemen hierbij het canonpercentage 2016 om de canon/afkoopsom te berekenen.

of

2. In het model nemen we nu de berekende grondwaarde in het jaar van CHET die gebaseerd is op de WOZ-waarde van twee jaar daarvoor. Dus bij CHET in 2018 wordt de WOZ-waarde 2017 met prijspeildatum 1-1-2016 genomen (**dus twee jaar verschil**). We nemen hierbij het canonpercentage 2016 om de canon/afkoopsom te berekenen.

Groet,

5.1.2e

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
The Netherlands

T 5.1.2e
F 5.1.2e
M 5.1.2e

5.1.2e @Rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

Meld u nu aan voor onze nieuwsbrief

Volg Rebel via Twitter
disclaimer: www.rebelgroup.com

From: 5.1.2e, 5.1.2e ten [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: vrijdag 23 september 2016 09:51
To: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
Cc: 5.1.2e 5.1.2e
Subject: RE: Vaststellen prijspeil en indexatie van woning- en grondwaarden

Hoi 5.1.2e,

Je redeneerlijn klopt en ook de conclusie dat WOZ-systematiek altijd twee jaar achterloopt qua prijspeil.
Ik heb wel een paar kleine dingen uit je redenatie, die volgens mij niet kloppen. Zie hieronder in het rood.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 23 september 2016 09:26
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
CC: 5.1.2e 5.1.2e

61020

Onderwerp: RE: Vaststellen prijspeil en indexatie van woning- en grondwaarden

Hoi 5.1.2e,

Volgens mij klopt het allemaal. Het huidige grondprijsbeleid loopt circa vier maanden achter op het moment van vaststellen.

Volgens mij hebben we het gister niet meer gehad over welk prijspeil gebruikt moet worden bij CHET en nieuw grondprijssystematiek. En dat moet volgens mij zijn het beleid dat van toepassing was op het moment van de gemeentelijke aanbieding. En dat is afhankelijk van de AB 2 of 3 jaar eerder. En dat betekent dat het prijspeil nog weer twee jaar daarvoor ligt....

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Verzonden: donderdag 22 september 2016 22:15
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Vaststellen prijspeil en indexatie van woning- en grondwaarden

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e, en overigen,

Vanmiddag hebben we gesproken over de gehanteerde grondwaarden in het rekenmodel en de indexatie hiervan. In het rekenmodel hebben we voor het voortdurende stelsel met het huidige grondprijsbeleid de geüpdatete grondwaarden met prijspeil 1-8-2016 gebruikt. Wel zijn de bedragen vanaf 1-1-2016 geïndexeerd. Dit is naar mijn idee niet juist, en gaan we corrigeren en aanpassen in de presentatie van vandaag.

Voor de zekerheid wil ik nog éénmaal helder vaststellen hoe we met het indexeren omgaan, dit om te voorkomen dat het niet goed wordt opgenomen in definitieve presentatie voor het MT en de eindrapportage:

Voortdurende stelsel – huidig grondprijsbeleid

1. Input voor de doorrekening vormen de grondprijzen voortdurend o.b.v. huidig grondprijsbeleid per 1-8-2016. Op basis van de marktwaarde uit de database die ook prijspeil 1-8-2016 [CHECK Klopt de marktwaarde die jullie tegelijk met de grondwaarde 1-8-2016 van 5.1.2e hebben gekregen heeft pp 2016] heeft herleiden we de herbouwkosten die dan ook prijspeil 1-8-2016 heeft.
2. Voor de grondwaarde per 1-1-2017 die we berekenen o.b.v. woningwaarde en afgeleide herbouwkosten indexeren we de marktwaarde uit de database en de (herleide) herbouwkosten voor de periode augustus t/m december 2016 (index 2,25% * 5/12de).
3. Vanaf 1-1-2018 moet hier niet 1-1-2017 staan? Want indexatie tot 1-1-2016 gaat zoals beschreven bij punt 2 en dan gaat van 1 jan 2017 een volledig jaar in. indexeren we de marktwaarde en de herbouwkosten elk jaar volledig voor 1 jaar.

Volgens mij bedoelen we hetzelfde. M.b.t. punt 2: we gebruiken in 2017 de grondwaarde 2016 * index over de periode augustus t/m december 2016. In 2018 gebruiken we de grondwaarde uit de database (met prijspeil aug 2016) * index over de periode augustus t/m december 2016 * waardeontwikkeling in 2017.

Grondwaardesystematiek o.b.v. WOZ (voortdurend herzien grondprijsbeleid en eeuwigdurende stelsel)

1. De WOZ-waarden in de database hebben prijspeil 1-1-2014 (WOZ-beschikking 2015)
2. In 2017 worden de WOZ-waarden met prijspeil 1-1-2014 gebruikt aangezien het *bestuurlijk team heeft aangegeven dat erfpachter niet de dupe hoeft te zijn van vertraging bij opstellen van de Overstapregeling en dat voor de eerste bulk tussentijdse overstappers die in 2017 willen overstappen de pp-datum 2014 geldt.*
3. Vanaf 1 januari 2018 vormt de WOZ-beschikking 2017 de basis voor het aanbod, die prijspeil 1-1-2016 heeft. Tot 1 januari 2018 indexeren we dus de WOZ-waarden uit de database voor twee volledige jaren (index 2014 en index 2015) waardoor deze prijspeil 1-1-2016 hebben.
4. Vanaf 1 januari 2018 passen we jaarlijkse de index toe. Het prijspeil blijft hierdoor structureel twee jaar 'achterlopen'.

Klopt dit?

Groet,

5.1.2e 5.1.2e

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
The Netherlands

T 5.1.2e
F 5.1.2e
M 5.1.2e

5.1.2e @Rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

05130

Meld u nu aan voor onze nieuwsbrief

Volg Rebel via Twitter

disclaimer: www.rebelgroup.com

61020