(10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) van [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 11/24/2015 8:36:30 AM
Subject: RE: Invulling uitwerking advies GWC
Received: Tue 11/24/2015 8:36:32 AM

Collega's,

Donderdag zien we elkaar om van gedachten te wisselen over de uitwerking van de GWC. Ik stuurde jullie gisteren al een mail met daarin een verduidelijking over de aanpak en planning.

Ik wil morgen aan de hand van de concept inhoudsopgave van de notitie die in het BT van 16 december voor zal liggen met elkaar van gedachten wisselen. Waar moeten we bij de verschillende onderwerpen aan denken, welke punten moeten we niet vergeten, etc. Op 7 december bespreken we vervolgens de concept notitie waarna we die in het BT van de 16e zullen bespreken.

De concept inhoudsopgave ziet er als volgt uit:

1. lijst/samenvatting **Besluiten 5**

2. **Inleiding 7**

3. ardebepaling nieuwe uitgiften **Grondwa 9**

3.1. bij koopwoningen en commercieel vastgoed Methode 9

Hier beschrijven we de methode (residueel) en lichten we de formule(s) en verschillende parameters voor wonen en commercieel toe (marktwaarde, stichtingskosten). Ook gaan we in op de methode (afslag) om specifieke bestemmingen zoals markthuur mogelijk te blijven houden. Daarnaast wordt beschreven op welke wijze de te bepalen grondwaardes aansluiting vinden bij de (methodiek van) WOZ

3.1.1. Marktwaarde: xxx 9
3.1.2. Stichtingskosten: xxx 9
3.1.3. Afslag bij specifieke bestemmingen 9

3.2. nieuwe uitgiften en toekomstige WOZ Relatie 10

3.3. te werken Nog uit 10

4. bepaling van canon en afkoopsom **De 10**

4.1. canonberekening Methode 10

Hier beschrijven we de methode van canonberekening en afkoopsom berekening. Ingegaan wordt op de verschillende parameters van het canonpercentage: rente, inflatie, risicopercentage. Naast de methode van bepaling van de afkoopsom wordt ook in gegaan op de mogelijkheden van de afkoop in termijnen (raadsvraag).

4.1.1. Rente 11
4.1.2. Inflatie 11
4.1.3. Risicopercentage 13
4.1.4. Canonpercentage 14

4.2. van bepaling afkoopsom Methode 15

4.2.1. Afkoop in termijnen 15
4.3. Nog uit te werken 16

5. **Overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend** 17

We beschrijven het principe (financieel uitdienen huidig contract, vervolgens eeuwigdurend tijdvak) waarbij het nog de vraag is of we bij een tussentijdse overstap over gaan tot directe verrekening van lopende financiële verplichting en nieuwe financiële verplichting of dat er aan het einde van het tijdvak een aanpassing van de prijs zal zijn.
Het aspect korting wordt wel beschreven maar hierover zullen nog geen uitspraken worden gedaan, dit zal onderdeel gaan uitmaken van de overstapregeling en het gesprek met stakeholders hierover.
*Voor **commercieel vastgoed** is de conclusie dat we wel het principe (residueel) maar nog niet de formule kunnen vaststellen. Er is nog geen oplossing voor de verouderingsfactor en ook ten aanzien van de koppeling van WOZ gegevens zijn we nog niet gereed. Dat betekent dat we zullen voorstellen om voor commercieel met uitwerking en financiële effecten komen bij de overstapregeling.*
*Voor **wonen** zullen we de methode en de formule met parameters vast gaan stellen. Zowel de grondwaarde (WOZ-opstalwaarde) als ook de verrekening bij overstap gedurende het tijdvak.*
*Verder zal de relatie met het **grondprijsbeleid** en de grondprijzenbrief worden gelegd.*

5.1. Bepaling kortingspercentage als uitwerking overstapregeling 17
5.2. Overstappen voor woningeigenaren 17
5.2.1. de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen: 17
5.2.2. Methode van verrekening lopend tijdvak 17
5.3. Overstappen bij commercieel vastgoed 17
5.3.1. de methode van grondwaardebepaling voor overstap commercieel vastgoed: 17
5.3.2. Methode van verrekening lopend tijdvak 17
5.4. Uitgangspunten voor het grondprijsbeleid 18
5.4.1. Eeuwigdurend erfpachtstelsel 18
5.4.2. Relatie met voortdurend erfpachtstelsel 18
5.5. Nog uit te werken 18

6. **Financiële effecten erfpachter en gemeente** 18

We brengen in beeld wat de financiële effecten van de methode voor erfpachter en gemeente zijn. We vergelijken daarin de nieuwe methode met de inkomsten uit erfpacht zoals die bij een ongewijzigd voortdurend stelsel het geval zouden zijn. Hiervoor hebben we Rebel gevraagd om doorrekeningen (waaronder scenario's) te maken. De financiële effecten kunnen goed in beeld worden gebracht voor wonen maar alleen theoretisch voor commercieel. Voor commercieel is op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid over methode en formule.

6.1. Uitgangspunten 18
6.2. Analyse Grondwaardes 18
6.3. Analyse Canonontwikkeling 18
6.3.1. Canonontwikkeling voortdurend erfpachtstelsel (nul model) 18
6.3.2. Canonontwikkeling eeuwigdurend erfpachtstelsel 19
6.3.3. Conclusies 19
6.4.

s, ontwikkelingen en nadere uitwerking Scenario' 19
6.5. Samenvattend 19
Bijlage 1: Voorbeeldberekeningen 19
Voor verschillende types woningen zullen voorbeeldberekeningen worden gemaakt waarin duidelijk wordt hoe de verschillende stappen (grondwaardebepaling, canonbepaling, afkoopsombepaling, overstapberekening) uitpakken. Concrete voorbeelden maar (vanzelfsprekend) niet herleidbaar naar concrete adressen.
Bijlage 2: Financiële analyse 19

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: (10)(2e), (10)(2e) **Namens** (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 11 november 2015 14:03
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); ten; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: Invulling uitwerking advies GWC
Tijd: donderdag 26 november 2015 12:00-13:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Badhuis: Thermen

Beste allen,

In augustus en september hebben wij in deze samenstelling met elkaar gezeten voor de bespreking van de uitwerking van het advies van de grondwaardecommissie. Graag nodig ik jullie uit om op 26 november weer bij elkaar te zitten voor de bespreking van de verdere invulling hiervan. Begin december zal ik nog een overleg plannen als vervolg op deze eerste sessie, voordat de uitwerking van het GWC-advies in het BT besproken zal worden.

Eventuele stukken en verdere informatie zal ik te zijner tijd toesturen.

Met vriendelijke groet,

Mev (10)(2e) (10)(2e)) (10)(2e)
Secretaris projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.