[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 maart 2014 9:04
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: opzet notitie
Bijlagen: opzet advies commissie grondwaarde erfpacht 12032014.doc; ATT00001.htm

TKN

Steeds meer begint mij het gevoel te bekruipen dat ze zich er niet bewust van zijn dat invoering nieuw systeem pas kan bij CHET en dat op basis van CHET de canon wordt herzien en dat de rechtbank ons zojuist in het gelijk heeft gesteld dat de canon bij CHET mag worden gerelateerd aan actuele markt....

Hoe breng ik dit tactisch.

En die budgetneutraliteit komt telkens maar terug, maar dit bijt toch de vraag die de commissie is gesteld...

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam afdeling Regie & Advies Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: Jean Frijns [mailto:[redacted]@telfort.nl]
Verzonden: maandag 17 maart 2014 8:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: opzet notitie

beste[redacted]

hierbij het commentaar van [redacted]

jean

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]@uva.nl>

Onderwerp: RE: opzet notitie

Datum: 14 maart 2014 10:22:52 CET

Aan: Jean Frijns [redacted]@telfort.nl>

Beste Jean en [redacted]

Dank voor de notitie. Bijgaand mijn commentaar. IK heb niet in detail nagedacht over de opzet, maar volgens mij kan die nog war scherper, ik heb het gevoel dat we nu wat in herhaling vallen, en toch op de cruciale punten niet altijd de goede argumenten hebben. Hierbij mijn voorstel

0) Bullets met de conclusie

1) Aanleiding, vraag, en randvoorwaarden

2) Huidige praktijk van externe commissie

3) Wat is een goede canon

a. residuele grondprijzen

b. belang om niet grondquote en individuele transacties, maar gebiedsprijzen als uitgangspunt te nemen

c. discussie: nu niveau vaststellen, of indexeren vanaf oorspronkelijke canon

4) de onafhankelijke commissie

5) Beoordeling voorstellen gemeente

6) Voorstel om bij iedere verkoop canon opnieuw vast te stellen en gevolgen die dat heeft voor liquiditeit van de markt

Misschien hebben jullie hier iets aan.

[redacted]

From: Jean Frijns [mailto[redacted]@telfort.nl]
Sent: donderdag 13 maart 2014 9:33
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: Fwd: opzet notitie

Beste [redacted]

[redacted] heeft op ons verzoek onderstaand concept advies opgesteld. Ik stuur dit, ook terwille van de tijd, ongewijzigd aan jullie door.

Na ontvangst van jullie opmerkingen, ten laatste zondagochtend, kan ik zondag trachten, samen met [redacted], een eindversie te maken die we 19 maart met v Poelgeest, kunnen bespreken.

Ik heb er nog niet grondig naar kunnen kijken maar vind dat model 3 nadere uitwerking behoeft. Wij kwamen tot de conclusie dat er twee submodellen zijn, dat [redacted] n en dat van [redacted]. Beide baseren zich op de grondwaarde ontwikkeling per buurt. Voor [redacted] is dan de grondwaarde het uitgangspunt voor de canongrondslag zij het dat hij sprongen in te betalen canon wil vermijden door verrekenclausules toe te passen die meer zekerheid geven aan de huidige erfpachter. Voor [redacted] wordt deze zekerheid verkregen door de individuele canongrondslag op te renten met de grondwaarde ontwikkeling per buurt. Ik weet niet of we een keuze moeten maken. Wel zullen we als we kiezen voor de aanpak van [redacted] extra aandacht moeten vragen voor de onzekerheid voor de bestaande erfpachter. Die maakt het kopen van woningen op erfpacht relatief onaantrekkelijk.

ik wacht jullie opmerkingen af,

vr grt,

Jean

PS [redacted] er zitten hier en daar nog storende tikfoutjes, vooral de d en t problematiek speelt nogal eens op.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted]@oga.amsterdam.nl>

Onderwerp: opzet notitie

Datum: 13 maart 2014 00:12:14 CET

Aan: 'Jean Frijns' <[redacted]@telfort.nl>

Beste Jean,

In de bijlage een concept notitie aan de hand van de eerdere opzet, de e-mails van afgelopen maandag en het gesprek afgelopen dinsdag. Soms ben ik iets verder gegaan dan door jullie besproken door details in te vullen of de notie scherper te maken. Deze teksten heb ik geel gemarkeerd.

Voor het afronden blijven volgens mij nog een paar punten over:

1. beoordeling van de huidige grondwaarden die de gemeente bepaald

[redacted] heeft in zijn opmerkingen hier al wel een voorzet voor gedaan aan de hand van zijn eigen woning. Het komt er min of meer op neer dat de herbouwwaarde die de gemeente hanteert veel te hoog is. Zou er een verwijzing

naar de herbouwwaarde zoals verzekeraars deze hanteren gemaakt kunnen worden? Of is er een andere bron om de herbouwwaarden van de gemeente te beoordelen?

https://www.verzekeraars.nl/verzekeringsbranche/publicaties/Paginas/De-Herbouwwaardemeter-Woningen-.aspx

2. Afslag op de grondwaarde

Zoals ik dinsdag al zei is er denk ik toch meer richting nodig voor een juiste afslag. In de formule wordt een afslag van 30% gehanteerd en deze hebben jullie als hoog beoordeeld. Volgens mij is iedereen het er wel over eens dat een afslag redelijk is (en bovendien noodzakelijk om over marktdata over de grondwaarde in de transactieprijzen te beschikken).

Ik zie een mogelijke redenering waar de Commissie misschien iets mee kan:

Een afslag ter hoogte van de BTW over de grondwaarde. Dat is immers een investering die de erfpachter heeft moeten plegen in de grondwaarde. Dat de erfpachter ook de waardetoename van dat deel van de grond toe komt is dan verdedigbaar…

Een andere redenatie is om de afslag door de historie te laten bepalen. Nu genieten erfpachters veelal een afslag tussen de 40% en 65% (zie deskundigen rapporten). Het baseren van de afslag op de historische praktijken die in het verleden werden gehanteerd staat echter haaks op de door de Commissie geadviseerde grondwaardemethode. De methode wordt dan eigenlijk irrelevant omdat de afslag per definitie het verschil met de huidige praktijk corrigeert. Bovendien zou de huidige praktijk toch niet de grondwaarde van de toekomst kunnen bepalen?

Budgetneutraliteit is om bovenstaande reden ook geen randvoorwaarde waar de commissie rekening mee hoeft te houden. Het feit dat de canon nu bij herziening lager wordt vastgesteld dan dat je op basis van de residuele grondwaarde zou verwachten is een historisch feit. Budgetneutraliteit gaat over de toekomstige inkomsten. Ook wanneer de gemeente niet vernieuwd zal de wijze van grondwaardebepaling door deskundigen en de gemeente vroeg of laat worden gewijzigd.

Mocht ik morgen nog iets kunnen doen, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam afdeling Regie & Advies Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer