01058

To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted](freeler)'[[redacted]@freeler.nl]; [redacted]@tias.edu[[redacted]@tias.edu]; [redacted](FINANCE)[[redacted]@maastrichtuniversity.nl]; [redacted][[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted][[redacted]@finance-ideas.nl]
From: [redacted]
Sent: Sun 5/29/2016 9:02:59 AM
Subject: Vragen aan GWC; voortgang invoering eeuwigdurende erfpacht
Received: Sun 5/29/2016 9:03:02 AM

Beste [redacted],
Vrijdag heeft de grondwaardecommissie je vragen besproken.
Ad 1. *Kun je je voorstellen dat tot de conclusie komen dat de WOZ niet bruikbaar is voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde?*
Wij kunnen ons van alles voorstellen, maar kennen de analyse van de SEO en jullie analyse niet. Daarom kunnen wij daar geen mening over geven. Wij kunnen ons wel voorstellen dat er een grote spreiding in resultaten is, alleen al vanwege het feit dat er een grote verscheidenheid aan objecten (heterogeniteit) bestaat en de infrequente prijsvorming van niet-woningen. Dat is typisch voor deze objecten.
De kernvraag is echter of de gemeente uitvoerbare en verdedigbare alternatieven heeft. Wij zouden het ten stelligste afraden om 90.000 individuele taxaties te laten uitvoeren. Qua tijdsbeslag is dit ondoenlijk. Het is een zeer kostbare operatie. De gemeente wordt weer afhankelijk van gespecialiseerde taxateurs die min of meer vrij spel hebben in de keuze van de opbouw van hun taxaties (onverdedigbare afslagen). Bovendien loopt de gemeente zeer aanzienlijke risico's door de bezwaren en commentaren die de erfpachters zullen hebben op de getaxeerde prijzen. Met alle verhitte en verwarrende discussies in de pers van dien. Wij hebben dit alles ook onderkend en beschreven in ons rapport.
Ad 2. *Zie je aanknopingspunten (waar wij die nog niet zien) om wel tot generieke methode van erfpachtgrondwaardebepaling te komen of zou je adviseren de lijn van individueel maatwerk te gaan uitwerken.*
In dit data-tijdperk moet de gemeente niet terug willen grijpen op handmatig werk. Wij zouden ons kunnen voorstellen dat de WOZ-waarden gecombineerd worden met een andere, grove taxatiemethodiek. Bijvoorbeeld een vaste grondprijs per m2, per locatie/type gebruik etc. De kortingen moeten vervolgens deze grove methoden van de scherpe randjes ontdoen.
Met een vriendelijke groet, mede namens [redacted] en [redacted],
[redacted]

Van: [redacted] [[redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 24 mei 2016 11:53
Aan: '[redacted](freeler)'
Onderwerp: Voortgang invoering eeuwigdurende erfpacht

Beste [redacted]
Ik hoop dat het goed met je gaat. Hier in het Amsterdamse gaat het goed en staan we voor een volgend belangrijk moment waar ik je graag over bijpraat.
Aanstaande donderdag (eind van de dag) zal bekend worden dat het college een besluit heeft genomen over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften. Het college legt dit voorstel voor aan de gemeenteraad ter besluitvorming.
Vanwege de bijzondere rol van de Grondwaardecommissie stel ik jou vooraf graag op de hoogte van dit bijzondere besluit. Zou je ook [redacted] en [redacted] hiervan op de hoogte willen stellen en benadrukken dat het een vertrouwelijke vooraankondiging onder strikt embargo is.
We zullen donderdag de stukken van het college ter informatie aan jullie mailen. Vanaf dat moment kan de informatie ook met anderen worden gedeeld.
De volgende stap is de Overstapregeling. De bedoeling is dat inspraak hiervoor start in oktober. We hebben daarbij nog heel veel werk te verzetten. Voor wonen vragen vooral de 6.000 buurtstraatquotes en de verrekening met het voortdurende erfpachtcontract nog om veel aandacht.
Commercieel is een heel ander ding. We zijn (mede op basis van data analyse WOZ bestand door SEO) tot de conclusie gekomen dat de WOZ niet bruikbaar is om bij vastgoed met een bestemming anders dan wonen de grondwaarde te bepalen. De WOZ is dermate divers en kent tegelijkertijd dermate weinig kenmerken dat er geen herleidbare verklaring voor de enorme spreiding van data is. Dat leidt bij ons tot de conclusie dat er voor dit vastgoed geen generieke methode is te bedenken. Dat betekent dat we voor deze 90.0000 contracten individueel maatwerk zouden moeten leveren. Vanuit doorlooptijd, ambtelijke capaciteit en gebrek aan eenduidigheid is dit natuurlijk erg onaantrekkelijk. Maar als het zo is dan is het niet anders.
Ik zou je met betrekking tot vastgoed met niet-wonen bestemming, 2 vragen willen voorleggen:

382820

1. Kun je je voorstellen dat tot de conclusie komen dat de WOZ niet bruikbaar is voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde?
2. Zie je aanknopingspunten (waar wij die nog niet zien) om wel tot generieke methode van erfpachtgrondwaardebepaling te komen of zou je adviseren de lijn van individueel maatwerk te gaan uitwerken.

Bij voorbaat dank voor het meedenken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.