To: [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Mon 9/25/2017 6:32:31 AM
Subject: Fwd: Grondprijsbepaling bij transformatie
Received: Mon 9/25/2017 6:32:32 AM

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 24 september 2017 20:09:26 CEST
Aan: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Kopie: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Grondprijsbepaling bij transformatie

Hoi [redacted],
Het achterlopen van de WOZ-waarden zou ik echt niet noemen als argument, hiermee stel je het hele grondprijsbeleid ter discussie. Dat betekent dat je nu discussie zal hebben met de erfpachters die gaan transformeren (omdat deze methode in vele gevallen hoger uitvalt dan de WOZ-methode) maar bij een dalende markt (waarbij de WOZ-waarde dus nog hoog is) zal je een discussie hebben met de andere groep (de rest) die nog wel onder de WOZ-methode vallen.
Hetgeen jij hieronder zegt "*samen met andere zoals niet aanwezig zijn van WOZ-waarden en BSQ's, de aanname dat de nieuwe woningen soortgelijk zullen zijn als de bestaande woningen in de omliggende buurten (terwijl dat vaak niet het geval is) en dat het nieuwe woningen zijn die VON worden geleverd (en dat is niet hetzelfde als WOZ-waarde).*" Zou benadrukt moeten worden als argumenten voor het feit dat er nu een nieuw grondprijsbeleid wordt gehanteerd.
Uit de presentatie van [redacted] donderdag begreep ik overigens dat de huidige methode wel tot plausibele uitkomsten leidt, ik dacht dat dit juist niet het geval was. Hetgeen [redacted] zei kan ik dan ook niet plaatsen in relatie tot hetgeen wij bespraken en de door jou genoemde argumenten.
Als ik het goed begrijp zijn er al verzoeken geweest tot transformatie en is naar aanleiding hiervan aangegeven dat één en ander nog uitgewerkt wordt. [redacted]

Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 september 2017 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Grondprijsbepaling bij transformatie
Zie hieronder in rood
Groet [redacted]

644203

Van: 5.1 5.1.2e
Verzonden: donderdag 21 september 2017 09:27
Aan: 5.1. 5.1.2e e
CC: 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 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Grondprijsbepaling bij transformatie

Hoi 5.1.2e,
5.1.2e en ik zullen met de aan ons gerichte vraag aan de slag gaan.
Vooraf heb ik alvast een aantal vragen/ opmerkingen. Ik regeer puntgewijs op hetgeen jij hieronder aangeeft:

1. *"Er werd aangegeven dat ze content zijn met de constatering dat er geen juridische bezwaren zijn tegen het hanteren van een apart grondprijsbeleid, maar dat deze conclusie hen wel een beetje verrast heeft."*: Wij willen er op wijzen dat er geen juridisch bezwaar is mits er een goede onderbouwing is voor het feit dat het beleid wijzigt én er sprake is van een redelijke overgangstermijn. Doordat de overgangstermijn niet in acht wordt genomen zien wij wel degelijk risico's, waarover wij nog nader zullen berichten.

Wat betreft de onderbouwing voor deze beleidswijziging willen wij nogmaals opmerken dat het argument dat de WOZ-waarden 2 jaar achterloopt een gevaarlijke uitspraak is met betrekking tot de rest van het grondprijsbeleid. Zuiver dient te worden aangegeven waarom deze methode voor deze gevallen niet werkt. 2 jaar achterlopen is niet specifiek genoeg. Het 2 jaar achterlopen van de WOZ is een van de argumenten, samen met andere zoals niet aanwezig zijn van WOZ-waarden en BSQ's, de aanname dat de nieuwe woningen soortgelijk zullen zijn als de bestaande woningen in de omliggende buurten (terwijl dat vaak niet het geval is) en dat het nieuwe woningen zijn die VON worden geleverd (en dat is niet hetzelfde als WOZ-waarde).

2. *"Ze gaven aan dat ze geen overgangsregeling willen, omdat het beleid Grondwaardebepaling nog zo kort van kracht is dat een overgangsregeling het nodeloos ingewikkeld zou maken."*: Wij merken op dat een overgangsregeling het niet nodeloos ingewikkeld maakt 5.1.2b

3. *"Daarnaast zijn er nog geen grondwaarden voor transformatieprojecten afgegeven"*, vorige week begreep ik dat er wel al aanvragen liggen. Hoe wordt nu met deze gevallen omgegaan? Zij zouden in beginsel recht hebben op het huidige geldende beleid tenzij er duidelijk is gecommuniceerd dat er een ander beleid voor deze projecten zou komen en dat zij dus even moeten wachten. Bij mijn weten zijn er naar buiten toe geen grondprijzen afgegeven en is gezegd dat het beleid nog uitgewerkt moet worden. Het MT stelde voor vervolgens de lijn te hanteren dat deze uitwerking nu gereed is in de vorm van residueel genormeerde grondprijzen die door grondprijsadviseurs worden afgegeven. 5.1.2b

4. *"is al aangegeven dat het nog nader uitgewerkt moest worden"*, wat wordt hier bedoeld met "het"? Gaat dit om het grondprijsbeleid mbt transformaties? En is dan ook duidelijk wat er onder transformaties wordt verstaan? Of wordt er met "het" bedoeld het transformatiebeleid? Dus wat is er aangegeven en waar is dit gepubliceerd? Dit is van belang voor het aspect "hadden erfpachters kunnen anticiperen op dit nieuwe beleid". Met "het" heb ik het transformatiebeleid bedoeld. In de stukken die op 28 juni naar de raad zijn gegaan is niet omschreven wat een transformatie is en wat een bestemmingswijziging. In de voordracht Grondwaardebepaling komt het woord transformatie niet voor, alleen bestemmingswijziging. Ik zal 5.1.2e. vragen of de definitie wat verstaan wordt onder een transformatieproject is vastgelegd en bestuurlijk is vastgesteld.

5.1.2e is volgende week niet aanwezig. Dus zou jij uiterlijk vandaag (donderdag) kunnen reageren op bovenstaande vragen zodat 5.1.2e en ik nog kunnen afstemmen voor haar weekje vrij?
Dank en groet, 5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e e
Verzonden: dinsdag 19 september 2017 15:40
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 1. 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
Onderwerp: RE: Grondprijsbepaling bij transformatie

Beste allen,
Vanochtend is de notitie Grondwaarden voor transformatiegebieden besproken in het MT. 5.1.2e en ik waren er bij. Dit is er in het MT aangegeven en afgesproken:

644203

5. Het MT had bedenkingen bij de noodzaak van een grens tussen transformatieprojecten en

bestemmingswijzigingen (in de notitie was minimaal vijf woningen geopperd). Het MT vroeg zich af waarom niet alle transformaties, bestemmingswijzigingen en toevoegingen van woningen als transformatie gezien worden waarvoor dan het "oude" beleid gebruikt wordt? En als het wel nodig is waarom de grens dan op 5 woningen zou moeten komen te liggen? Ze hebben gevraagd om een onderbouwing van de grens van vijf woningen.
6. Ze willen graag dat voor (enkele) transformatiegebieden grondwaarden in de notitie opgenomen worden conform het genormeerd residuele beleid zodat inzichtelijk wordt wat het verschil is met de WOZ/BSQ-methode. Dit draagt volgens hen bij aan de onderbouwing om terug te vallen op "oude" beleid.
7. Er werd aangegeven dat ze content zijn met de constatering dat er geen juridische bezwaren zijn tegen het hanteren van een apart grondprijsbeleid, maar dat deze conclusie hen wel een beetje verrast heeft.
8. Ze gaven aan dat ze geen overgangsregeling willen, omdat het beleid Grondwaardebepaling nog zo kort van kracht is dat een overgangsregeling het nodeloos ingewikkeld zou maken. Daarnaast zijn er nog geen grondwaarden voor transformatieprojecten afgegeven, is al aangegeven dat het nog nader uitgewerkt moest worden en zijn er in die zin dus geen verwachtingen geschapen in de markt. Ze stellen voor de aanpassing van het beleid met terugwerkende kracht vast te laten stellen. Wel vinden ze het verstandig om kort de juridische risico's van het achterwege laten van een overgangsbeleid te schetsen in de notitie.
9. Het MT heeft aangegeven dat de beleidsaanpassing zo snel mogelijk naar college moet ter besluitvorming en dat tegelijkertijd expliciet aan het college gevraagd moet worden in te stemmen met het ter informatie verzenden van de aanpassing aan de raad. Afgesproken is de notitie (aangevuld met grondwaarden conform oude beleid, argumentatie begrenzing transformatieprojecten en schetsen risico's weglaten overgangsregeling) aan te leveren bij de drie wethouders in de weekendmap van 7/8 oktober.

Naar aanleiding hiervan wil ik jullie vragen:
@ 5.1.2e ; kunnen jullie voor mij in een mail kort schetsen wat de risico's zijn van het niet hanteren van een overgangsbeleid?
@ 5.1.2e kunnen jullie voor enkele van de in de notitie genoemde transformatieprojecten de grondwaarden leveren?
Voor de begrenzing van transformatieprojecten heb ik reeds een overleg ingepland om tot een bruikbare definitie te komen.
De stukken moeten 4 oktober aangeleverd worden voor de weekendmappen. Lukt het jullie de gevraagde info uiterlijk 27 september te mailen, zodat ik het kan bespreken met de directie en verwerken in de notitie en B&W voordracht.
Groet 5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e e
Verzonden: maandag 18 september 2017 09:47
Aan: Secretariaat Regie en Advies CFRE; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 1. 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
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Grondprijsbepaling bij transformatie

Beste allen,
Vorige week zaten we bijeen om over de wijze van grondwaardebepaling bij transformatieprojecten te spreken. Deze week zullen we de resultaten hiervan aan het MT moeten voorleggen. Ik heb daarvoor bijgevoegde notitie en agendaformulier opgesteld. Ik weet niet of het noodzakelijk is dat iedereen mee leest, maar van de vastgoedadviseurs verwacht ik in elk geval een reactie. Als 5.1.2e en/of 5.1.2e tijd hebben om mee te lezen zou dat fijn zijn. 5.1.2e is het niet noodzakelijk, maar mag natuurlijk wel.
De tijd is krap, want ik hoor jullie reactie graag voor de lunch, maar voor de vastgoedadviseurs zal veel tekst al bekend voor komen.
Groet 5.1.2e
<< Bestand: 20170919 Agendaformulier MT Grondwaardebepaling transformatie.docx >>>< Bestand: MT 20170912 Grondwaarden voor transformatiegebieden V3.doc >>
-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: Secretariaat Regie en Advies CFRE
Verzonden: woensdag 13 september 2017 10:49
Aan: Secretariaat Regie en Advies CFRE; 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; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e

644203

Onderwerp: Grondprijsbepaling bij transformatie
Tijd: donderdag 14 september 2017 11:30-12:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: WPP8 8 Noordkaap Noord 9P
13/9/2017 Ingepland op verzoek van 5.1.2e .