00268

From: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Fri 10/23/2015 8:15:37 AM
Subject: RE: vergelijking met oude methode afkoopsommen.xlsx
Received: Fri 10/23/2015 8:15:38 AM

Hoi [redacted], hieronder een reactie. Ik kan [redacted] gelijk weer aan het werk zetten, maar dan moeten we volgende week niet met weer meer vragen komen...
Ik ga OIS vragen EGWO en coorpoatiewoningen voor de vergelijking oud en nieuw eruit te halen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2015 09:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: vergelijking met oude methode afkoopsommen.xlsx

Hoi [redacted],
Ik heb er zojuist ook nog even naar gekeken en de verschillen in grondwaarde tussen oud en nieuw zijn inderdaad fors. Op basis daarvan zouden we een aardige korting kunnen geven, die hoe toevallig varieert tussen circa 25 en 40%.
individueel
ind korting buurtquote
buurtq korting
Totale gw oud € 6,76 mrd € 6,76 mrd
Totale gw nieuw 2.39% € 8,79 mrd 23%
€ 8,58 mrd 21%
Totale gw nieuw 2.86% € 9,59 mrd 29%
€ 9,35 mrd 28%
Totale gw nieuw 6.1% € 11,01 mrd 39%
€ 10,8 mrd 37%
Ik heb de voorbeeldberekeningen van destijds er weer eens bij gepakt en die geven toch wel een ander beeld. Mogelijk omdat daar de waardestaffel nog wel in zit. Ik zal die er eens uit gaan halen en kijken wat het dan doet.
We moeten er in ieder geval nog wel even goed in duiken om te kijken of dit allemaal klopt. Ik heb er al even mee zitten worstelen en mij vallen in ieder geval de volgende zaken op:
- de grondwaarden zijn voor totale bestand gemaakt terwijl we weten dat STWO en EGWO zich anders gedragen. Nu zitten egwo er in en zijn deze voor de oude situatie doorgerekend met stwo grondprijzen. Volgens mij moeten we weer de uitsplitsing stwo en egwo maken. Krijgen we wel 4 x 6 uitkomsten in plaats van 2 x 6, maar volgens mij wel correctere. Om deze uitsplitsing te kunnen maken is het dan nog wel nodig dat de gemiddelde buurtquotes dan ook nog uitgesplitst worden naar stwo en egwo en dat de grondprijs-oud voor egwo toegevoegd wordt (door ons aangeleverd wordt)
Ik weet niet of ik die wel of niet heb aangeleverd. Mijn voorstel zou zijn het systeem nu alleen voor STWO uit te werken en EGWO even te laten zitten. Er zijn ook maar weinig wijken waar in het GPB oud de grondprijs werd gegeven voor EGWO.
- een eerste snelle blik doet vermoeden dat de uitschieters qua verschillen vooral voorkomen in wijken waar wij de minimale grondprijs rekenen. De 5% minimum in het nieuwe systeem wijkt daar mogelijk procentueel veel van af.
Ik denk dat dit de halve waarheid is. Waarschijnlijk zijn er in die wijken altijd wel woningen die wel een pos gw hebben, en waarvoor 5% niet van toepassing is. In het GPB oud werd dat genegeerd, in het nieuwe systeem niet en levert dat extra gw op.
Verder komen er nog wat vragen bij mij op:
- zullen we nu ook een vergelijk tussen "nieuwe" uitgifte prijzen maken door oud 100% te nemen en bij nieuwe waarden te corrigeren voor 21% btw. Of gaat dit te kort door de bocht.
Dat zou kunnen maar botst met het idee dat er voor nieuwe uitgiften nog geen WOZ is en dus de methode niet zal worden toegepast.
- ik weet dat het 2 verschillende systemen zijn, maar of BTW nou wel of niet in de getallen zit of moet zitten duizelt mij. Hebben we bij de voorbeeldberekeningen destijds ook flinke discussies over gehad en volgens mij moeten we daar nog wel even over nadenken.
Dit is een discussie die ik al wel eens eerder heb gevoerd. En bovendien ook in een rechtszaak aan de orde is geweest. Die oude rechten zijn uitgegeven toen er nog helemaal geen BTW bestond (ingevoerd in 60/70 jaren). Nu iser bij verkoop ook geen BTW van toepassing.
Dus ik zou zeggen, BTW speelt geen rol bij alle rechten die voor de invoering van de BTW wetgeving zijn uitgegeven.

632164

[redacted]
5.2

5.2

Ik denk dat het laatste het dichts aansluit bij de GWC en het makkelijkst is.

- zou het kunnen komen dat het nieuwe systeem meer grondwaarde oplevert door het loslaten van de waardestaffel? Die zit wel in het oude systeem en die maakt dat "dure" wijken een relatief lagere grondprijs hebben in het oude systeem. In het nieuwe systeem zit dat veel minder en hebben woningen met een hoge WOZ per m2 ook een relatief hogere grondprijs. Wellicht zitten deze woningen meer meegenomen in de selectie. Hopelijk geven de overzichten per stadsdeel daar inzicht in.

Ik denk dat we niet moeten gaan proberen elk verschil te verklaren. Ik denk dat we een lijst met (mogelijke) verklaringen moeten gaan maken zonder deze exact toe te delen aan waar/wat/hoe. Dat wordt onbegonnen werk en bovendien versterken of verzwakken de gestapelde effecten zich ook.

- moeten we in dit totale grondwaarde getal dat natuurlijk niets zegt, maar wel lekker bekt (totale grondwaarde is 8 mrd) niet de sociale huurwoningen er uit halen? Levert wellicht ook een betrouwbaarder beeld op.

eens

Als je het met mij eens bent moeten we OIS vragen een uitsplitsing te maken naar stwo en egwo. Doe jij dat? En volgens mij is het handig om volgende week weer even wat langer bij elkaar te zitten om de boel eens flink uit te pluizen en dan is volgens mij de constructie eerst 5.1.2e, jij en ik samen en daarna met 5.1.2e en 5.1.2e.1.2e het effectiefst.

Kun je mij nog de nieuwste kaart mailen?

Toegang tot de nieuwe kaart is dezelfde als de vorige keer:

Maps.amsterdam.nl/vesgrondwaarde

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 22 oktober 2015 21:48
Aan: 5.1. 5.1.2e e
Onderwerp: Re: vergelijking met oude methode afkoopsommen.xlsx

Het loopt van -45 tot +45 verschil en sommige buurten nog veel extremer.
En over het totaal 30 tot 40 procent verschil, met die laagste percentage afkoopsom van de grondwaarde.
dus ik denk dat er wel ruimte is voor die 5% verschil erfpacht eigen grond, hoe wel het effect per buurt heel erg verschillend is.
ik heb er maar een minuut naar gekeken, heel snel dus.
Met vriendelijke groet,
5.1 5.1.2e
5.1.2e
Verzonden van mijn HTC
----- Reply message -----
Van: "5.1. 5.1.2e e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Aan: "5.1.2 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: vergelijking met oude methode afkoopsommen.xlsx
Datum: do, okt. 22, 2015 19:33

5.2

Ik heb alleen mn iphone dus kan het nu niet openen maar ben wel benieuwd.

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 22 okt. 2015 om 19:09 heeft 5.1.2 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Ok, ik heb alleen even heel snel de percentages erin gezet. 5.2
> 5.2
> Met vriendelijke groet,
> 5.1 5.1.2e
> 5.1.2e
> Verzonden van mijn HTC
> ----- Reply message -----
> Van: "5.15.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
> Aan: "5.1.2 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
> CC: "5.1. 5.1.2e e" <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: vergelijking met oude methode afkoopsommen.xlsx
Datum: do, okt. 22, 2015 18:36

Dit zijn alleen woningen op erfpacht, zie ook het worddocumentje

5.1 5.1.2e

Op 22 okt. 2015 om 18:24 heeft " 5.1.2 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> 5. 5.1.2e, dit geeft wel een interessant en verrassend beeld. Het schiet soms alle kanten op en de verschillen zijn wat mij betreft groter dan gedacht (naar boven en beneden).
> Even een kleine vraag, heb je hier alleen woningen op erfpacht meegenomen? Zo niet, dan moet we dat toch ook nog doen. Dat kan misschien een behoorlijk ander beeld geven.
> Gr. 5.1.2e
> <vergelijking met oude methode afkoopsommen.xlsx>