[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** donderdag 13 maart 2014 13:12
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** FW: opzet notitie

Snap jij het?

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 [redacted] [mailto:[redacted]@tudelft.nl]
Verzonden: donderdag 13 maart 2014 12:03
Aan: 'Jean Frijns'; [redacted]
CC [redacted]
Onderwerp: RE: opzet notitie

Beste Jean en [redacted],

Later zal ik nog wat uitgebreider een en ander bekijken. Op de hier onderstaande vraag van [redacted] over gromdmarktinformatie, denk ik dat het antwoord als volgt zou kunnen leiden.

1. Bij canon op basis van oude prijs aangepast voor bepaling residuele waardeontwikkeling. Als de basis een canon is die ooit opnieuw is bepaald bij een nieuw tijdvak zit er voldoende marge. Bij nieuwe uitgiften is het mij nog niet helemaal duidelijk hoe het zit met BTW. Wordt deze (a) bij de koop-aannemingsovereenkomst afgedragen (of op basis van grondwaarde bij levering) en is de canon daarmee exclusief BTW (deze is al afgedragen) of is (wat mij onwaarschijnlijk lijkt) sprake van (b) een voortdurende afdracht van BTW totdat in een overdrachtsbelastingregime wordt getreden. Als de situatie a opgaat dan is de canon dus exclusief BTW en (bij 21% BTW) ca 17,5% lager dan een canon inclusief BTW. Daarnaast zou je het schema van de compensatiekorting (blz 18 handleiding grondprijsbepaling 2013) op deze canon kunnen toepassen. Deze korting is 0% tot 5 jaar na oplevering en loopt daarna met 1,5 procentpunt per jaar op tot een maximum van 15% bij 15 jaar na oplevering. Totaal zit je dan ongeveer op het geschetste totaal van 1/3.

2. Bij de bepaling van prijzen per m2 zie ik (na het voorstel even op mij te hebben laten inwerken) veel in het voorstel van [redacted] voor een bepaling op basis van tijdvakken van 50 jaar. Je kan daardoor wel met de volledige grondprijs rekening houden en er ontstaat wel marktinformatie, omdat de canon achterloopt bij marktontwikkelingen. Je zou zelfs kunnen zeggen dat deze periode van doorlopen van canon (die dus wordt verrekend in de jaarlijks te betalen canon) minimaal 15 tot 20 jaar is waardoor honkvaste bewoners aan het eind van een tijdvak ook een deel van het risico van stijgende of dalende grondprijzen dragen (en de sprongen worden verzacht). Ook hier valt er wel wat voor te zeggen om fiscale risico's en geneugten bij de erfpachter te leggen. Zeker als bij 1 de situatie a klopt: waarom zou je de BTW die de erfpachter heeft betaald bij de grondwaarde trekken die de gemeente toekomt?

Met vriendelijke groet,

[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 van [redacted] 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