05271

To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Thur 12/8/2016 7:42:31 AM
Subject: Re: Grondprijsbeleid/Grondprijzenbrief
Received: Thur 12/8/2016 7:42:32 AM

Ik bespreek het van ochtend nog even met 5.1.2e . Gr. 5.1.2e

Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 07-12-16 22:11 (GMT+01:00)
Aan: "5.1.2e , 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e , 5.1.2e e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e , 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Cc: Secretariaat Regie en Advies CFRE < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Grondprijsbeleid/Grondprijzenbrief

Tsja, ik vind dat 5.1.2e wel een punt heeft als je de huidige formulering leest. Herformulering is op zn plaats maar ook wel lastig. Moet zeker snel? Ik ben morgenochtend in Den Haag en heb daarna mn eigen tekstuele uitdagingen voor een bestuurlijk stuk dat morgen eigenlijk 'weg' moet. Dus heb vooralsnog geen tijd. Ik loop ah eind vd middaf nog wel langs om te kijken of een poging mijnerzijds nog zin heeft.
En ik zou de factor ok uit de lijst strepen en ergens goed uitleggen waarom ie er niet (meer) in staat!
Succes ermee, 5.1.2e

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "5.1.2e , 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 07-12-16 17:59 (GMT+01:00)
Aan: 5.1.2e 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e , 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Cc: Secretariaat Regie en Advies CFRE <Secretariaat.Regie.en.Advies.CFRE@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Grondprijsbeleid/Grondprijzenbrief

Hallo allemaal,
Momenteel wordt er druk gewerkt aan het afronden van de stukken voor het BT van aankomende maandag. Ik wil onze bijeenkomst morgen daarom laten vervallen. Wel wil ik jullie vragen nog even mee te denken over het volgende:
De verouderingsfactor is een precair dingetje geworden. 5.1.2e heeft het volgende opgemerkt:
Zoals geformuleerd ontstaat het beeld dat wij de factor afkeuren. In feite heeft 5.1.2e toch zelf gesteld dat hij niet in staat is om een adequate factor te bepalen? We zouden moeten voorkomen dat beeld ontstaat dat wij iets doen wij het beter zouden weten dan objectieve hoogleraren.
Hoe zoeken we hier een goede weg in? Want we doen wel iets wat niet is geadviseerd door gebrek eraan. Dit zijn de huidige t851009
In de samenvatting:
De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd om de herbouwwaarde te corrigeren met een verouderingsfactor. Deze factor moet de herbouwwaarde corrigeren voor populariteit en ouderdom. Deze aspecten hebben namelijk invloed op de WOZ-waarde maar zoudende

grondwaarde niet moeten beïnvloeden. Er is echter geen verouderingsfactor beschikbaar die aansluit op de Amsterdamse situatie. Daarom heeft de gemeente er voor gekozen geen verouderingsfactor toe te passen. Consequentie hiervan is dat de herbouwwaarde niet naar beneden wordt gecorrigeerd. De grondwaarden vallen daardoor zonder gebruik van de verouderingsfactor lager uit dan ze zouden zijn met gebruik van de verouderingsfactor.

In de hoofdtekst:

Verouderingsfactor

De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd de opstalwaarde te bepalen door de vervangingswaarde te corrigeren voor de veroudering. Zij heeft in haar rapport "Schoon Schip" ook een verouderingsfactor opgenomen, die destijds door Ortec Finance is bepaald. Na het bepalen van de grondwaarde conform het advies van de GWC heeft de gemeente Ortec Finaince om een second opinion gevraagd. Uit deze second opinion van Ortec Finance "beoordeling uitwerking advies grondwaardecommissie" is gebleken dat de verouderingsfactor uit het advies van de Grondwaardecommissie niet aansluit op de vervangingswaarde zoals de gemeente deze heeft bepaald. De verschillen ontstaan omdat de gemeente bij de bepaling van de vervangingswaarde uitgaat van onder andere het volgende:

1. opslag wegens bouwen in stedelijk gebied
2. bijkomende kosten (honoraria en heffingen)
3. BTW over de herbouwkosten en de bijkomende kosten

De gemeente ziet geen reden om deze kosten niet op te nemen in de vervangingswaarde. Doordat de vervangingswaarde van de gemeente aanmerkelijk hoger is dan de vervangingswaarde waarmee de Grondwaardecommissie heeft gerekend, is de hoogte van de verouderingsfactor zoals door de Grondwaardecommissie geadviseerd niet meer geschikt.
De gemeente heeft Ortec Finance gevraagd een verouderingsfactor voor de Amsterdamse situatie te bepalen, dus met de in Amsterdam geldende WOZ-waarden en door de gemeente gehanteerde hogere bouwkosten. Ortec heeft hierop aangegeven dat op basis van deze gegevens geen zinnige verouderingsfactor te bepalen is. Wel kon Ortec aangeven wat de gevoeligheid is van de verouderingsfactor voor de hoogte van de herbouwkosten op basis van het oorspronkelijk door hen gehanteerde marktwaarden van voornamelijk eengezinswoningen buiten Amsterdam. Met deze nieuwe verouderingsfactor zou de opstalwaarde gemiddeld genomen, naar oordeel van de gemeente, onrealistisch laag worden Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente besloten de verouderingsfactor te laten vervallen bij het bepalen van de erfpachtgrondwaarde. Consequentie hiervan is dat de herbouwwaarde niet naar beneden wordt gecorrigeerd. De grondwaarden vallen daardoor zonder gebruik van de verouderingsfactor gemiddeld genomen lager uit dan ze zouden zijn met gebruik van de verouderingsfactor.

5.1.2e heeft ook gesugereerd de verouderingsfactor uit de begrippenlijst te schrappen. Dat vind ik wel weer een lastige. Want het is wel een groot ding in het advies van de GWC.

Hierbij de links naar de laatste versies:

GPB bestaande erfpacht - BT12dec versie.docx

5.2

Notitie Verschillen GPB en WOZ.docx

5.2

Graag jullie reactie!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: Secretariaat Regie en Advies CFRE
Verzonden: donderdag 13 oktober 2016 10:35
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
Onderwerp: Grondprijsbeleid/Grondprijzenbrief
Tijd: donderdag 8 december 2016 15:00-16:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: WPP8 6 Praag 8P

SV 13-10-2016

Op verzoek van 5.1.2e 5.1.2e gepland tot eind dit jaar.

Groet,

5.1.2e