Van: [redacted]
Aan: [redacted]@telfort.nl)
Cc: [redacted]
Onderwerp: commissie Amsterdamse grondwaarde bestaande erfpacht
Datum: vrijdag 21 februari 2014 11:19:00
Bijlagen: raadsbesluit.145.536.3a.13.pdf
536.13.vaststellen_van_de_uitgangspunten_van_de_nieuwe_Algemene_Bepalingen_voor_voortdurende_erfpacht.pdf
voorstel_voor_nieuwe_amsterdamse_erfpachtvoorwaarden.pdf
voortgangsbriefmoderniseringerfpacht.pdf
bijlage_i.pdf
OGA-rapport 17 jan 2014.pdf
OGA-rapport 25 okt 2013.pdf
03. Rebel Rapport Erfpachtstelsel Amsterdam - 17-01-2014.pdf
04. Rebel Rapport alternatieve varianten - 17-01-2014.pdf
opdrachtbrief Frijns.pdf

Geachte heer Frijns,

Aankomende maandag 15u heeft u gesprek met Maarten van Poelgeest over de opdracht aan de commissie grondwaarde woningen op erfpacht. Per post is de opdrachtbrief naar u onderweg die ook als bijlage bij deze e-mail vindt. In de brief wordt aangekondigd dat de bijlage bij de brief u per e-mail zullen worden gestuurd. Graag licht ik toe welke stukken wij u sturen. Naast de links waar u de stukken ook op internet kunt vinden heb ik de documenten over de vernieuwing ook als bijlage bijgevoegd.

Vernieuwing
1. Raadsvoordracht en raadsbesluit "Vaststellen van de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht" (3 juli 2013)
2. Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden (22 mei 2013)
http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/nieuwsberichten/gemeenteraad-akkoord/

Op 3 juli 2013 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor de vernieuwing vastgesteld. Kern van het voorstel is dat de canon niet meer bij einde tijdvak wordt herzien maar op ieder moment dat de woning van eigenaar verandert en dat de canon wordt bepaald met een (nader te bepalen) rekenformule op basis van de prijs die koper en verkoper overeen komen, het aantal m² van de woning en het bouwtype.

3. Brief aan de gemeenteraad " Tussenstand inzake de uitwerking Vernieuwing Erfpacht Amsterdam" (november 2103)
4. Advies ”Bepaling van het canonpercentage" (2 september 2013)
http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/nieuwsberichten/college-geeft/

11 november 2013 heeft de wethouder de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken. Twee belangrijke onderdelen van de rekenformule zijn bekend gemaakt. Allereerst de wijze waarop het canonpercentage wordt bepaald en de “investeringsaftrek”. De investeringsaftrek voorkomt dat woningen waarin recent is geïnvesteerd een hogere canon krijgen dan woningen waarin niet recent is geïnvesteerd.

5. Vertrouwelijk: Voorstel uitwerking vernieuwing Amsterdamse erfpachtvoorwaarden, (versie 25 oktober 2013 en versie 17 januari 2014)
6. Vertrouwelijk: Financiële Effecten van de voorstel vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam, Rebel Group (versie 17 januari 2014)

Zoals in de opdrachtbrief staat ligt er al een ambtelijk voorstel voor de rekenformule. Ik stuur u twee concept rapporten toe waarin twee verschillende varianten worden beschreven. Het aantal drempels, de hoogte van de drempel(s) en de grondfactoren zijn verschillend (in de versie van 25/10 staat de

rekenformule in hoofdstuk 3 beschreven en in de versie van 17/1 in hoofdstuk 2). Ik wil u, zoals in de opdrachtbrief beschreven bij vraag 2 en 4, vragen om een oordeel over het principe van de rekenformule (een formule met drempel(s) en grondfactoren als benadering van de grondwaarde / ter bepaling van de canongrondslag) en een advies vragen over de hoogte van de te bepalen drempel(s) en grondfactoren. Ook als de rekenformule niet altijd recht doet aan de hoogte van de werkelijke grondwaarde naar uw oordeel dan wil het bestuur graag weten in hoeverre de uitkomst redelijk is en/of hoeveel deze afwijkt van de werkelijke grondwaarde.

Huidig stelsel
Om vraag 3 te kunnen beantwoorden zult u gemeentelijke aanbiedingen en rapporten van deskundigen / externen ontvangen zoals deze bij de huidige canonherzieningsprocedure worden gemaakt. Gezien de enorme omvang van deze circa 50 gemeentelijke aanbiedingen en taxatierapporten, en omdat het bestuur u in eerste instantie onafhankelijk van de huidige praktijk wil vragen de grondwaardemethode te bepalen, zullen deze aanbiedingen en taxatierapporten later aan u worden overhandigd op de door u gewenste wijze (via WeTransfer of hard copies). Ik stuur u al wel alvast de link naar het rapport van de Amsterdamse Rekenkamer “Canonherzieningen Einde Tijdvak: de gemeentelijke aanbiedingen onderzocht”. In het Rekenkamerrapport wordt onder meer onderzocht wat de verschillen tussen de gemeentelijke aanbiedingen en deskundigenoordelen zijn. Ik wil u erop attenderen dat de methodieken van de deskundigen uit de door de Rekenkamer onderzochte periode inmiddels op veel punten zijn aangepast. Ook de gemeente heeft nadien de zogenaamde depreciatiefactor aangepast van 0,6 naar 0,75.

7. Canonherzieningen einde tijdvak. De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht, Rekenkamer Metropool Amsterdam, (27 juni 2012)
http://www.rekenkamer.amsterdam.nl/afgerond-onderzoek/canonherzieningen-einde-tijdvak-de-gemeentelijke-aanbiedingen-onderzocht/

Honorarium
De vergoeding voor uw deelname aan de commissie bedraagt € 150,= per uur (exclusief BTW). U wordt verzocht facturen per e-mail te sturen naar [redacted].

Ambtelijke ondersteuning
Uiteraard mag u een beroep doen op ambtelijke ondersteuning voor bijvoorbeeld het uitschrijven van uw adviezen of het leveren van benodigde data en gegevens. Na het gesprek aankomende maandag bij de wethouder kunnen daar afspraken over worden gemaakt met [redacted] die ook bij het gesprek aanwezig zullen zijn (helaas ben ik in verband met vakantie verhinderd).

Ik zie uit naar een prettige samenwerking!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontw kkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

[redacted]
[redacted]