0053

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 @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Tue 10/28/2014 3:52:52 PM
Subject: RE: Opdrachtomschrijving grondwaardecommissie
Received: Tue 10/28/2014 3:52:00 PM

Hoi allen,
Bijgaand in tabelvorm mijn opmerkingen over de X-factor (you got it or you don't). Hij is in excel (dubbelklikken) en dus makkelijk aanpasbaar. Zoals je kunt zien is het niet mogelijk binnen de grondwaarderingssystematiek één stedelijk geldende X te bepalen. Dat probleem of de ongelijkheid tussen erfpachters wordt nog veel groter als je bij overgang impliciet de nog onbenutte bouwpotentie "gratis" meegeeft. Ook met het oog op uitvoerbaarheid en de financiële effecten op de korte termijn (niet slechter, maar hoeveel beter is nog aanvaardbaar/verkoopbaar).

kavelgrootte	175 m²					
bouwpotentie	225 m²					
bedragen incl. BTW obv handleiding voor eengezinswoning 2,5 laag plat dak	locatie A		factor	locatie B		
	4.000 €/m² VON	1.870 €/m² stiko	50 → ∝	2.250 €/m² VON	1.601 €/m² stiko	
feitelijk gbo	125 m²	225 m²		125 m²	225 m²	
vastgoedwaarde 50 VON	€ 500.000	€ 900.000	100%	€ 281.250	€ 506.250	
stichtingskosten incl. BTW	€ 233.750	€ 420.750	↓	€ 200.125	€ 360.225	
grondwaarde 50 incl. BTW	€ 266.250	€ 479.250	↓	€ 81.125	€ 146.025	
vastgoedwaarde ∝ incl. BTW	€ 525.000	€ 945.000	105%	€ 295.313	€ 531.563	
stichtingskosten incl. BTW	€ 233.750	€ 420.750		€ 200.125	€ 360.225	
grondwaarde ∝ incl BTW	€ 291.250	€ 524.250		€ 95.188	€ 171.338	
factor grondwaarde bij overstap 50 → ∝						
grondwaarde 50	€ 266.250	€ 479.250		€ 81.125	€ 146.025	
obv gecontracteerd GBO	€ 291.250	€ 524.250		€ 95.188	€ 171.338	
	109%	109%		117%	117%	
obv nog onbenutte bouwpotentie	€ 524.250	€ 524.250		€ 171.338	€ 171.338	
	197%	109%		211%	117%	

Voor eerste uitgifte is punt van aandacht, dat bouwkavels worden geprijsd naar de bouwpotentie, die stedenbouwkundige kaders en kavelregels bieden de daarbinnen te ontwikkelen bouwplannen de bouwpotentie benutten. Bij de verruiming van de regeling uitbreiden met canonverhoging bij CHET (dus zonder directe canonverhoging) zijn de nodige projecten gerealiseerd en afgerekend op basis van de bouw van een uitbreidbare basiswoning, waarin vaak al voorzieningen voor de uitbreiding waren getroffen (extra fundering, dakuitsparingen e.d.).
Daarnaast nog mijn opmerkingen over het overstappen en de noodzaak onderscheid te maken naar de mate van vrijwilligheid daarin.

- × Bij tussentijdse overgang heeft erfpachter nog rechten voor de resterende looptijd van zijn tijdvak. Deze rechten moeten bij de overgang in enige vorm verdisconteerd worden (afkoopsom of verrekening in canon). De erfpachter heeft de vrijheid van het aanbod geen gebruik te maken
- × Bij CHET is er géén sprake van vrijwilligheid, maar × zegt de gemeente de AB2016 aan (mits de eenzijdige aanzegging in procedure stand houdt) en × herziet de gemeente de canon (schuldplichtigheid voor het erfpachtrecht) door middel van een aanbieding of bij verwerping daarvan door deskundigen met inachtneming van de van toepassing verklaarde AB.

Als bepaling door deskundigen tot een lagere canon/afkoopsom zou leiden, dan uit toepassing van de gevraagde waarderingsmethode voortvloeit, blijft het stelsel (in principe nog één maal) onder druk staan tot alle voortdurende in eeuwigdurende rechten zijn overgegaan. Al naar gelang de mate van acceptatie van de nieuwe waarderingsmethodiek en vooral de uitkomsten daarvan zullen minder erfpachters op basis van vrijwilligheid overgaan terwijl bovendien de nieuwe waarderingsmethodiek of uit "overboden" tenders voortvloeiende canon/afkoopsom bij eerste uitgifte ter discussie zullen worden gesteld. Binding aan en acceptatie van de waarderingsmethodiek eist dan de bereidheid in een wrakingsprocedure van deskundigen de "waarheid" van de ontwikkelde en toegepaste methode te laten bevestigen.
Groeten,
5.1.2e

Van: "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 28 oktober 2014 08:46:44 CET
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 @amsterdam.nl>, "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Antw.: Opdrachtomschrijving grondwaardecommissie

Beste allemaal,

0053

Hierbij de bijlage met daarin de discussie die volgens mij speelt en waarin verschil van inzicht over bestaat tussen de werkgroepleden (zo concreet mogelijk advies om ruis te voorkomen) en het DT / BT (alleen advies over de X en Y en de overstapregeling). Klinkt allemaal een beetje mysterieus zo maar in de bijlage staan de verschillende stukken (PVA, bijlage bij PVA over commissie, de tekst uit de flap over de commissie en de tekst uit het coalitieakkoord) met daaraan voorafgaand een korte analyse van wat de mogelijkheden zijn.
Groeten,
5.1.2e

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: 5.1.2e; 5.1.2e
Verzonden: maandag 27 oktober 2014 16:59
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 6e Luxemburg 10 pp OGA
Onderwerp: Bijgewerkt: Opdrachtomschrijving grondwaardecommissie
Tijd: dinsdag 28 oktober 2014 12:30-14:00 (GMT+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: 6e Luxemburg 10 pp OGA

Tijd: dinsdag 28 oktober 2014 12:30-14:00 (GMT+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie: 6e Luxemburg 10 pp OGA
~~*~*~*~*~*~*~*~*~*

Collega's,
Eén van de meest belangrijke onderwerpen in het startdocument is de opdracht aan de grondwaardecommissie. Tegelijkertijd is het best nog een worsteling om scherp te krijgen wat het moet zijn.
Ik wil daar graag morgen met jullie voor gaan zitten om er een besluit over te kunnen nemen. Hoop dat jullie je kunnen vrijmaken.
Het belangrijkste vraagstuk is op welke manier we tot de waardebepaling van de huidige grondwaarde komen. Hiervoor wordt een notitie voorbereid door 5.1.2e en 5.1.2e waarin de voor en nadelen van de varianten op een rijtje wordt gezet zodat het BT hierover op 11 november kan besluiten. Het gaat om de volgende 2 opties:

- De grondwaarde (afkoop 50 jaar voortdurend) van bestaande erfpachtrechten worden door de gemeente bepaald op basis van het grondprijsbeleid of
- De grondwaarde (afkoop 50 jaar voortdurend) van bestaande erfpachtrechten wordt door de grondwaardecommissie bepaald waarbij de grondwaardecommissie kennis neemt van het gemeentelijk grondprijsbeleid

5.1.2e,
Als je de notitie klaar hebt wil je die dan aan dit gezelschap rondsturen.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e