Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	Maarten van Poelgeest & Commissie canongrondslag bestaande erfpachtrechten
Van	OGA
Kopie aan	-
Datum	19 maart 2014
Kenmerk	2014-3358
Onderwerp	Voorstel voor de agenda bij de bespreking concept advies commissie

---

- De residuele grondwaarde methodiek
  - Hoe bepaal je de afslag om tot de canongrondslag te komen
- Het moment van canonherziening
  - Gevolgen voor marktliquiditeit
- De huidige werkwijze
- Is budgetneutraliteit uitgangspunt voor het advies van de commissie?
- Hoe helder en voorspelbaar kan het erfpachtstelsel worden?
- Is hoor en wederhoor een procedurele juridische eis bij de grondwaardebepaling door een extern bureau?
- Wat is het effect van een canonherziening op transactiemoment met eerder vastgestelde grondprijzen/quotes/waardeontwikkeling
  - Zijn verkochte woningen onderling vergelijkbaar als transactieprijzen op basis van verschillende uitgangspunten van kopers tot stand komen?
  - Is het mogelijk de grondprijzen te berekenen op basis van deze verschillende transactieprijzen gebaseerd op de opstalwaarde en een surplus wegens een relatief lagere canon?
  - Is het voor kopers mogelijk om inzicht te krijgen in een woningmarkt met transactieprijzen waarvan de hoogte op basis van verschillende uitgangspunten tot stand is gekomen?
- Moet bij de residuele berekening ook de canon, zoals die gold voor de verkoper, betrokken worden en zo ja, wat is het effect hiervan op de transactieprijzen?
  - Valt een mix van een van residuele canongrondslag en de historische canon binnen een residuele werkwijze?
  - Welke effect verwacht de commissie op de transactieprijzen wanneer een actuele canongrondslag en bijbehorende canon fors hoger zijn dan de canon

van de verkopende erfpachter? En welke effect verwacht de commissie op de transactieprijs als de nieuwe canon op basis van de actuele canongrondslag en de canon van de verkopende erfpachter nagenoeg gelijk zijn?
    - Met het verwerken van de oude canon in de nieuwe canon ontstaan er verschillen tussen gelijke woningen die in dezelfde periode van eigenaar verwisselen maar waarvan de verkopende eigenaren totaal verschillende periodes de woning in bezit hebben gehad. Heeft dit een effect op de helderheid en transparantie van de Amsterdamse woningmarkt?
    - Kan de commissie een inschatting geven van de financiële effecten hiervan voor de gemeente?

- Zijn er verschillende effecten op de woningmarkt bij de overgangssituatie en in de definitieve situatie?
    - Hoe kan de gemeente de koper/verkoper helpen met het juist inprijzen van woningen in de overgangssituatie?
    - Verwacht de commissie ook problemen met de prijsstelling van woningen die nog, net zoals nu, vallen onder de huidige AB's?
    - Verwacht de commissie vooral een afnemende marktliquiditeit onder de nieuwe AB's of ook bij de huidige AB's waarbij er niets verandert ten opzichte van de huidige situatie?

- Overige opmerkingen
    - Hoe wordt op een heldere en voorspelbare wijze met verschillen binnen een buurt omgegaan?
    - De voorgestelde werkwijze is een verfijning van de huidige systematiek waarbij blijkt dat er in veel buurten weinig referentietransacties zijn