00175

Cc: [redacted]

From: [redacted]

Sent: Tue 3/8/2016 2:46:39 PM

Subject: RE: bespreken methode bepaling bandbreetde grondprijzen nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht

Received: Tue 3/8/2016 2:46:41 PM

afspraken 8 maart Grondprijzenbrief

[redacted] en [redacted],

Ik begin me inmiddels ernstig zorgen te maken. De methodieken voor het bepalen van de bandbreedtes hebben we 18/2 besproken waarbij de conclusie was dat de twee methodes zoals genoemd in de notitie als enige overblijven om de marktwaarde onbezwaard te kunnen bepalen (dus in feite de opslag wegens eeuwigdurend vs voortdurend). Op basis van deze methodieken zouden de vastgoedadviseurs de bandbreedtes voor de grondprijzen voor de belangrijkste *nieuwe gebiedsontwikkelingen* te bepalen. Daarnaast zou iedereen een stuk tekst over de marktontwikkeling van de verschillende vastgoedsegmenten aanleveren. Volgens planning en afspraak zou ik dat vanochtend ontvangen. Alleen van [redacted] heb ik tot nu iets ontvangen.

Deel 1 van het Grondprijsbeleid staat al uitgeschreven in docwerker (http://docwerker/livelink/livelink.exe/open/16307554). Ik heb jullie gevraagd in het document met wijzigingen bijhouden daarop te reageren. Ik heb een tekstaanpassing ontvangen voor paragraaf 1.1. Daarnaast heeft [redacted] gereageerd.

Hoofdstuk 1 was altijd enigszins globaal. De vastgoedadviseurs bepaalden altijd op basis van beschikbare informatie en eigen inschattingen de bandbreedte. Wat nu feitelijk nieuw is, is het bepalen van de opslag wegens eeuwigdurende erfpacht. Zie de methodieken zoals we op 18/2 hebben besproken om hier een antwoord op te geven. Verder is het werk en het bepalen van de bandbreedtes niet veel anders dan de andere jaren. Voordeel is dat het nu alleen hoeft voor de grote nieuwe gebiedsontwikkelingen, en niet voor de hele stad zoals anders.

Ook al ruim voor 18/2 heb ik iedereen gevraagd al te gaan werken aan stukken tekst over de marktwaardeontwikkelingen in de verschillende vastgoedsegmenten omdat dat in feite los staat van eeuwigdurende erfpacht kon dat ook al makkelijk.

Ik snap dat de tijd kort is. Maar dat is geen nieuwe informatie. Al ruim voor kerst lag de planning er. Die is niet gewijzigd. Uiteindelijk is wel besloten alleen een beleid voor nieuwe gronduitgiften op te stellen. Dus het is voor nu even minder geworden dan gedacht.

Door de korte tijd die er rest is het in mijn optiek van groot belang dat we aankomende donderdag inhoud kunnen bespreken. Ik hoop dan ook toch nog tekst te ontvangen zodat we donderdag een vruchtbaar en inhoudelijk gesprek hebben.

Problemen en risico kunnen we dan constateren, wanneer de inhoud ook op tafel ligt, ook veel beter bepalen hoe we die beheersbaar houden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 8 maart 2016 12:24

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: bespreken methode bepaling bandbreetde grondprijzen nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht

Hoi allemaal,

Gisteren was onze discussie vooral gericht op de methodieken (deze zijn nog niet uitgewerkt) en de risico's daarvan.

De afspraak was dat we de problemen die we signaleren mbt de voorgestelde methodieken zouden voorleggen aan het DT. Dat missen wij in de notitie. In de notitie wordt vooral ingegaan op de planning en het proces, maar niet de risico's mbt de voorgestelde methodieken.

Er zitten nog allerlei cruciale "open eindjes" aan deze methodieken en de vastgoedadviseurs zijn nog niet in staat om op basis hiervan globale bandbreedtes van de grondprijzen vast te stellen.

Als wij lezen wat deel 1 van het grondprijsbeleid zou moeten inhouden (hoe bepaalt de gemeente de waarde van grond), dan constateren wij dat in de toelichting vooral de planning en enkele andere uitgangpunten aan de orde komen, maar niet hoe de gemeente de waarde van grond bepaalt. Dit is de essentie van het beleid, iedere vastgoedadviseur moet op basis van deel 1 in staat zijn om grondprijzen of grondprijsbandbreedtes te bepalen en ook de erfpachter moet kunnen begrijpen hoe grondprijzen worden berekend. Dat is nu niet het geval. Volgens vastgoedadvisering heb je het belangrijkste deel van het beleid geparkeerd onder deel 2, dat slec[redacted] kennisgeving naar de raad gaat.

Kortom, deel 1 moet een zelfstandig leesbaar verhaal worden, zodat iedere Amsterdammer begrijpt hoe grondprijzen bij eeuwigdurend erfpacht tot stand komen en dat dit ook een duidelijk kader is voor de vastgoedadviseur die uiteindelijk de grondprijzen moet gaan bepalen en uitleggen.

conclusie, uit jouw notitie wordt ons niet duidelijk wat je precies aan het DT wil voorleggen.

Groetjes,

5.1.2e en 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: maandag 7 maart 2016 17:30
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: bespreken methode bepaling bandbreetde grondprijzen nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht

5 5.1.2e,

In de bijlage een concept notitie met wat wij graag willen bespreken met 5.1.2e 5. 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e. Uiteraard moet jij, 5.1.2e en ik er ook bij zijn. Fijn als dat op korte termijn lukt.

Met vriendelijke groet,

5. 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e