00290

From: 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
Sent: Tue 1/10/2017 4:19:54 PM
Subject: RE: vraag van Eric
Received: Tue 1/10/2017 4:19:56 PM

De drie vergelijkingen heb ik tijdens vorige BT uitgedeeld. Hierbij:

Vergelijking van aanbiedingen voor het volgende tijdvak voor een gemiddelde meergezinswoning als deze nu een CHET zou hebben

	huidige grondprijsbeleid	voorgestelde beleid Grondwaardebepaling exclusief verouderingsfactor	
	GPB2016 voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ eeuwigdurend eeuwigdurend tijdvak
marktwaarde/WOZwaarde	€ 274.000	€ 224.000	€ 224.000
buurtstraatquote	n.v.t.	31%	31%
opstalwaarde (o.b.v. BSQ)	€ 177.000	€ 154.000	€ 154.000
grondwaarde	€ 97.000	€ 70.000	€ 70.000
grondwaarde ex BTW	€ 80.165	n.v.t.	n.v.t.
minus depreciatie	25%	10%	10%
erfpachtgrondwaarde	€ 60.124	€ 63.000	€ 63.000
canonpercentage	3%	3%	2,39%
canon	€ 1.804	€ 1.890	€ 1.506
afkoopsom	€ 60.124	€ 45.653	€ 63.000
	recht op vaststelling van canon door deskundigen, die gemiddeld genomen 13,6% lager uitkomen dan het gemeentelijk aanbod		

Verder gebruikt de wethouder voor ene berekening van het voortdurende stelsel volgens oude grondprijsbeleid ook de BSQ. Dat is onjuist omdat juist in het oude grondprijsbeleid met veel hogere stichtingskosten werd gerekend want afgeleid van nieuwbouw en niet herbouw.
Overigens stuur ik zo concept notitie voor BT rond met allerlei cijfers als hulpmiddel.

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 10 januari 2017 17:09
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: vraag van Eric

Die BSQ wordt volgend jaar ook anders (hoger) als de woz 28% hoger ligt want de herbouwkosten zijn geen 28% gestegen.

793001

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

00290 5.1.2e

Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 10 januari 2017 09:10
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: vraag van Eric

5.1.2e en 5.1.2e ,

De wethouder stuurde onderstaande vraag. Ik wil daar graag vanmiddag op antwoorden. Wat we volgens mij moeten doen is 3 situaties schetsen:

- De rekentooluitkomsten eeuwigdurend
- Inschatting voortdurende erfpacht met het nieuwe grondprijsbeleid (canon wel 3%)
- Inschatting voortdurende erfpacht met het huidige grondprijsbeleid (canon wel 3%)

Aanzet:

	Eeuwigdurende erfpacht	
	WOZ 1-1-2014	450.000
46% BSQ	Grondwaarde	207.000
10% depr.	erfpachtgrondwaarde	186.300
2,39%	Canon bedrag	4.453
	Afkoopsom CHET 2017	186.300
	Afkoopsom CHET 2047	89.424

	Voortdurende erfpacht, nieuw grondprijsbeleid	
	WOZ 1-1-2014	450.000
46% BSQ	Grondwaarde	207.000
10% depr.	erfpachtgrondwaarde	186.300
3,00%	Canon bedrag	5.589
	Afkoopsom CHET 2017	?

	Voortdurende erfpacht, huidig/oud GPB	
+28%	Marktwaarde 2017 schatting	576.000
	Grondwaarde inschatting (46%)	264.960
25% depr.	erfpachtgrondwaarde gem	238.464
13% desk	erfpachtgrondwaarde desk	207.464
3,00%	Canon bedrag	6.224
	Afkoopsom CHET 2017	207.464

Kunnen jullie er even naar kijken aub?

Groet,
5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Burg Eric van der
Verzonden: dinsdag 10 januari 2017 00:14
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: Reacties

Ik krijg heel veel reacties en eerlijk is eerlijk, veelal negatief omdat mensen schrikken van de eenmalige afkoopsom die vaak in de ogen van mensen zeer hoog is.

Mag ik een voorbeeld met je doornemen en kijken of mijn verhaal klopt

Wozwaarde 1-1-14 450.000 euro
Bsq 46% maakt 207.000 min 10% is 186.300 maal 2,39 is canon van 4453 en afkoop tussen 90.195 en 99.999

Mijn redenering: Bij woz op 1-1-14 van 450.000 zou je op 1-1-17 op gemiddeld 30 procent meer uit komen is 600.000 euro. Als eind tijdvak nu afliep, 2017, zou men bij voortdurend erfpacht als we residueelrekenen en veronderstellen dat dat gelijk is aan bsq uitkomen op 300.000 gw, men krijgt depriciatiekorting van 25 procent is 75.000 euro dus afkoop is 225.000 met deskundigen korting van 15 procent er bij is het 180.000 die je nu zou moeten betalen dus als je bij eeuwigdurend nu 90.000 aftikt is dat de helft.

Bij canonbetaling gaat het nieuwe bedrag van 4453 pas in in 2047 (het jaar tot waar nu is afgekocht) als men wil afkopen moet men nu de 90.000 euro betalen.

Dat is veel geld maar 90.000 op een woning van 600.000 euro die als men in 2047 pas afkoopt een veel hogere grondwaarde kent als men kijkt naar de gemiddelde grondprijsontwikkeling

Eric

Verstuurd vanaf mijn iPhone