To: [redacted], [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Thur 2/9/2017 2:38:26 PM
Subject: RE: 20170206 Casussen [redacted]
Received: Thur 2/9/2017 2:38:27 PM

Beste [redacted],
Hierbij het antwoord op de volgende van de onderstaande vragen:

- een overzicht van de grondquotes bij de canonherzieningen einde tijdvak voor woningen in 2012, 2013 en 2014

∀een overzicht van de CHET's vanaf 2010 waarbij wordt aangegeven wat de gemeentelijke aanbieding was (grondwaarde/canon/afkoopsom) en waar van toepassing het resultaat van de deskundigen.

De gevraagde informatie staat in:
2017-02-07 Map CHET 2012-2016.xlsx (http://docwerker/livelink/llisapi.dll?func=ll&objaction=overview&objid=19056968)
Met als toelichting / leeswijzer:
2017-02-09 Toelichting CHET-lijst.docx (http://docwerker/livelink/llisapi.dll?func=ll&objaction=overview&objid=19066546)
Uit deze lijst komt, voor de jaren 2012-2014, dat (daar waar zowel een aanbieding als een taxatie was) de getaxeerde grondwaarde gemiddeld 39% lager ligt dan de aangeboden grondwaarde.
Daarnaast geldt, dat in 27% van de CHET's sprake was van een geaccepteerde aanbieding.
Dat betekent dat de 13,6% (door de lagere taxaties) uit het Rebel-rapport, die ontleend was aan het Rekenkamer rapport uit 2012, voor deze CHET-lijst anders zou uitpakken: door de taxaties valt de CHET-grondwaarde in 2012-2014 gemiddeld 28,5% lager uit dan het GPB.
Deze 28,5% is als volgt berekend:

∀in 27% van de gevallen wordt de GW 100% van het GPB
∀in 73% van de gevallen wordt de GW 61% van het GPB
∀gemiddeld wordt de GW dan 71,5% van het GPB

Gelet op deze uitkomst, denk ik dat het goed is, dat jij deze lijst eerst met [redacted] bespreekt, voordat deze aan Osselaer wordt verstrekt.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Verzonden: dinsdag 7 februari 2017 09:13
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: 20170206 Casussen [redacted]
Urgentie: Hoog

Hoi heren
Zouden jullie vandaag al met deze vragen aan de slag kunnen? We overleggen er zo meten even over dan.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Verzonden: maandag 6 februari 2017 21:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; Rossum, Pierre van
Onderwerp: FW: 20170206 Casussen [redacted]
Urgentie: Hoog

[redacted],
Je bood me aan om mee te denken over onderwerpen waar we hulp nodig hebben, ook in het licht van de afwezigheid van [redacted]. Dat is fijn en ik heb een vraag waarvan ik graag zou zien dat E&U die oppakt omdat het gaat over een analyse van het verleden, dus bestaande dossiers.
Tegelijkertijd komt deze Joris van Osselaer vraag voortdurend terug (al een week of 2) en heb ik eerst geprobeerd die weg te wuiven maar we gaan niet aan beantwoording ontkomen vrees ik.
Zou jij op korte termijn kunnen voorzien in de volgende antwoorden:

- herken je de bijgesloten casussen (ik heb adressen gevraagd) en geven ze een gemiddeld beeld of zijn het uitzonderingen?
- een overzicht van de (impliciete) grondquotes die zijn gehanteerd bij uitgifte van nieuwe grond in de gemeente Amsterdam in 2012, 2013 en 2014
- een overzicht van de grondquotes bij de canonherzieningen einde tijdvak voor woningen in 2012, 2013 en 2014
- een overzicht van de CHET's vanaf 2010 waarbij wordt aangegeven wat de gemeentelijke aanbieding was (grondwaarde/canon/afkoopsom) en waar van toepassing het resultaat van de deskundigen.

Er wordt getwijfeld aan de gemiddelde 13,6% afslag van deskundigen en er wordt verwacht dat de grondquotes die we hebben gerealiseerd tot nu toe veel lager zijn dan we nu met de nieuwe methode berekenen.

Zou je kunnen aangeven of je iemand kunt vrijmaken dit te doen? ik wissel dan graag van gedachten over de opzet om zoveel mogelijk tijd te beperken.
De laatste vraag is dan natuurlijk op welke termijn je de antwoorden zou kunnen leveren, ik realiseer me de ingewikkeldheid maar denk dat jij de beste inschatting kunt maken van de mogelijkheden.
Al vast bedankt,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: 6 februari 2017 21:12
Aan: van Osselaer
CC: Eric van der; 5.1. 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: 20170206 Casussen 5.1.2e

Beste Joris,
Dank voor de toegezonden voorbeelden.ken de voorbeelden niet zoals je ze aangeeft. Om er iets van te kunnen zeggen ontvang ik graag de adressen zodat ik de dossiers er bij kan laten zoeken.
Eerder al gaf ik aan dat het lastig is, een ook veel tijd kost, om dossieronderzoek te doen naar de CHETS en uitgiften in de afgelopen jaren. Het is niet op korte termijn mogelijk om:

- een overzicht geven van de (impliciete) grondquotes die zijn gehanteerd bij uitgifte van nieuwe grond in de gemeente Amsterdam in 2012, 2013 en 2014
- een overzicht geven van de grondquotes bij de canonherzieningen einde tijdvak voor woningen in 2012, 2013 en 2014
- een overzicht van de CHET's vanaf 2010 waarbij ook duidelijkheid wordt gegeven over de afslag van de deskundigen

Ik zal hierover ook met de wethouder van gedachten wisselen over de manier waarop we invulling kunnen geven aan uw vragen.
Ten aanzien van uw andere (eerder gestelde) vragen:

- ik verwacht volgende week woensdag een notitie met toelichting op de herbouwkosten aan de commissieleden ter beschikking te kunnen stellen. Of deze toelichting ook openbaar wordt gemaakt is nog onderwerp van gesprek met de wethouder. Uit de toelichting wordt ook duidelijk hoe de kwaliteit van de opstal is meegenomen.
- De vergelijking per buurt op prijspeil 2016 van de oude en nieuwe systematiek is lastig omdat we daarvoor over het WOZ bestand met peildatum 1-1-2016 moeten beschikken. De gemeente is daarover in overleg met Belastingen. Zodra die informatie beschikbaar is kan de vergelijking worden gemaakt.
- Van de hoge grondquotes zijn de herbouwwaardes getoetst. De herbouwwaardes zijn modelmatige berekeningen en zijn niet gebaseerd op individuele inspecties maar op gemiddelde bouwkosten waarbij onderscheid is gemaakt in m2, bouwlocatie, hoogte van de WOZ en enkele andere componenten (wordt duidelijk uit notitie over herbouwkosten)

Ik hoop u hiermee goed te hebben geïnformeerd en zie de adressen van de door u aangereikte casussen graag tegemoet.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: Joris van Osselaer [5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: maandag 6 februari 2017 19:01
Aan: 5.1.2 5.1.2e
CC: Burg Eric van der; 5.1. 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: 20170206 Casussen 5.1.2e

Beste 5.1.2e,
Op verzoek van Eric stuur ik je hierbij een sheet met 3 casussen. 2 hiervan hebben recent een herziening van erfpacht gehad.
Ik vind deze opvallend omdat:

- Er uit blijkt dat de herziening plaats heeft gevonden tegen een erfpachtgrondwaarde van die slechts 10-15% uitmaakt van de totale waarde van grond en opstal. Dat levert voor deze woningen enorme verschillen op met de erfpacht grondprijs die nu uit de rekentool komt.
- Er blijkt dat de opstalwaarde die je kunt afleiden uit de BSQ en de WOZ waarde ver ligt onder de opstalwaarde die deskundigen bij herziening (casus A en B) en verzekeringsexperts hebben vastgesteld.

Een erfpachter die me aansprak heeft me gezegd dat hij een dossier aanlegt van recente herzieningen. Daar komen erfpachtgrondwaardes als percentage van totale waarde uit van 10-20%. Dat strookt met deze casussen die ik ontving. Ook heeft deze persoon makelaars gevraagd die canons hebben vastgesteld bij herzieningen. Zij gaven ook aan dat zij uitkwamen op dit soort percentages.

Verder heb ik een presentatie toegevoegd van iemand die zijn casus heeft uitgewerkt (in de sheet is dit casus B).
Mocht je nog vragen hebben, laat me dan weten. (5.1.2e)
5.1.2e