[redacted] < [redacted] ([redacted] [[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] @amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Thur 6/25/2015 7:01:02 AM
Subject: Advies gwc
Received: Thur 6/25/2015 7:01:03 AM

Beste [redacted],

Zoals afgesproken willen we je informeel een aantal vragen voorleggen die we na lezing van het advies van de GWC hebben. Het is wat de gemeente betreft de bedoeling om deze vragen niet formeel te stellen omdat ze daarmee ook onderdeel kunnen worden van een publiek debat en dat lijkt ons niet wenselijk.

We hebben elkaar persoonlijk niet meer gesproken maar ik ben blij met het rapport zoals dat er ligt. Hoewel het nog te vroeg is om te zeggen dat nu alles duidelijk en uitvoerbaar is denk ik dat we met dit rapport echt stappen kunnen gaan zetten in zowel het huidige stelsel als ook (en daar voor was het natuurlijk bedoeld) in het eeuwig durende stelsel.

Ons algemene beeld is dat hoewel niet alle vragen 1 op 1 zijn beantwoord het rapport wel voldoende informatie biedt om als gemeente deze antwoorden te kunnen construeren. Hierbij is het wel belangrijk dat we de goede interpretatie van het rapport nemen. Een deel van de vragen is er op gericht om te toetsen of we de juiste interpretatie kiezen. Voor een ander deel zijn het praktische vragen om achtergrondinformatie en voor een ander deel verduidelijking van de gekozen aanpak van de GWC.

Ik leg u graag onderstaande vragen voor.

1) In bijlage geeft de GWC aan hoe zij de vragen van de gemeente heeft beantwoord. Voor een deel zijn die antwoorden inhoudelijk, voor een ander deel procesmatig. Wat opvalt is dat de GWC niet de formuleringen van vraag 1 en 2 heeft overgenomen uit de opdracht van de gemeente. De GWC geeft dit echter niet in bijlage 2 aan waardoor de indruk zou kunnen ontstaan dat er licht zit tussen de opdracht van de gemeente en de uitvoering van de GWC. Met name voor de eerste vraag is het belangrijk om dit goed te kunnen uitleggen
Kan de GWC uitleggen waarom de vragen zijn geherformuleerd

2) Interpretatie methode van waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
Deze vraag is niet in directe zin beantwoord maar wel indirect, de gemeente hoort graag of de volgende interpretatie juist is. Het advies GWC stelt dat de door de gemeente gehanteerde residuele methode geschikt is en dat huidige rechten moeten worden gerespecteerd. Kan de gemeente dit als volgt interpreteren (en daarmee het antwoord op de vraag benoemen): "de huidige erfpachtrechten worden altijd volledig financieel afgewikkeld alvorens in financiële zin wordt overgestapt naar de eeuwigdurende verplichting". Hierbij zouden we er natuurlijk wel voor kunnen kiezen om bij een tussentijdse overstap deze 2 verplichtingen te combineren

3) De WOZ waarde is gebaseerd op de fictie van eigen grond, vrij van belemmeringen.
- In een erfpachtrecht wordt soms het gebruik meer beperkt dan in het publiekrecht. De WOZ houd hier geen rekening mee. Een voorbeeld zijn huurwoningen. In veel erfpachtrechten is de bestemming huurwoning opgenomen. Met de door uw voorgestelde methode wordt met deze beperkingen in het erfpachtrecht geen rekening gehouden en krijgt een erfpachtrecht met een beperking dezelfde canon als een erfpachtrecht waarvan de bestemming gelijk is aan het publiekrecht. Is het ook uw advies beperkingen in het erfpachtrecht te negeren bij het bepalen van de canon?
- Om tot de WOZ waarde te komen wordt (fictie eigen grond), door de dienst belastingen een correctie voor erfpacht doorgevoerd. Kan dit leiden tot discussie bij de erfpachtaanbieding, hoe schat de GWC dit in?

4) Ten aanzien van commercieel vastgoed is niet geheel duidelijk op welke wijze de opstalwaarde wordt berekend. Is het uitgangspunt dat de stichtingskosten zoals de gemeente die in haar procedures hanteert in stand kan blijven? Welke verouderingsfactoor voor commercieel moet in dat geval worden gehanteerd nu uit uw rapport blijkt dat deze niet met een regressie analyse is te bepalen

5) In uw advies verwijst u naar het advies van [redacted] en [redacted] over het canonpercentage. Dat advies zag toe op de voorstellen die er toen lagen en gaat uit van een canon die jaarlijks wordt geindexeerd. Bedoeld u ook dat de formule moet worden gebruikt om het canonpercentage te bepalen voor een te indexeren canon? Dan is de volgorde als volgt: grondwaarde x canonpercentage = indexcanon. De netto contante waarde van de indexcanon is de afkoopsom. De vast

canon wordt zo gekozen dat de netto contante waarde van de vaste canon gelijk is aan de eerder bepaalde afkoopsom.

6) Als de gemeente de methode van 5.1.2e wil gebruiken voor het bepalen van de opstalwaarde is meer inzicht in deze methode nodig, kunt u aangeven:
- Op welke wijze is de regressieanalyse vormgegeven die is gebruikt om de opstalwaarde te berekenen in het onderzoek van 5.1.2e
- Hoe ziet de formule er uit en welke bewerkingen op de data zijn uitgevoerd
- zijn bij de berekening van de opstalwaarde ook de bijkomende kosten en de correctie voor stedelijk gebied (volgens Bouwkostenkompas +4%) meegenomen?

7) Stelt de GWC voor om ook einde tijdvak een vrijwillige overstap te laten zijn en waarom vindt de GWC dit noodzakelijk? gemeente gaat tot nu toe uit van een verplichte overstap einde tijdvak, zoals dat ook in het huidige stelsel gebruikelijk is waarbij einde tijdvak de nieuwste AB door de gemeente wordt opgelegd

8) nieuwe uitgiftes adviseert de GWC de residuele methodiek, zoals de gemeente die ook nu toepast. Omdat er voor nieuwe uitgiftes geen WOZ waarde is zal deze waarde op een andere wijze moeten worden bepaald. Heeft de GWC bedoelt dat de gemeente bij uitgiftes de systematiek van de dienst belastingen zou moeten hanteren om tot een bedrag te komen vooruitlopend op de bepaling van de woz waarde door de belastingdienst.

Met vriendelijke groet ,

5.1. 5.1.2e

5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e