Van: [redacted]
Onderwerp: FW: Erfpacht
Datum: dinsdag 21 januari 2014 9:07:00

[redacted]

Misschien nog even belangrijk te melden, in aanvulling op onderstaande mail, voor de budgetneutraliteit gaan we er wél vanuit dat deskundigen altijd 13,6% lager waarderen dan de gemeentelijke aanbieding, ook in Zuidoost.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontw kkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 januari 2014 9:02
Aan: Wiebes Eric
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpacht

Eric, dat klopt als deskundigen, net zoals in Zuid en West, in Zuidoost per saldo een grondquote van 11% tot 15% blijven hanteren. Er is in Zuidoost nog geen enkele canonherzingsprocedure gestart en er zijn dan ook nog geen deskundigenrapporten. Nagenoeg alle meergezinswoningen in Zuidoost zullen onder de eerste drempel van de formule vallen en de eerste grondfactor is substantieel lager dan de grondquote die deskundigen nu hanteren in West en Zuid. Daar komt de conversiekorting nog bovenop.

In het huidige grondprijsbeleid is in grote delen van Zuidoost de minimale grondprijs van toepassing. Bij canonherzingsprocedures zullen de grondwaarden van gemeentelijke aanbiedingen ook lager uitvallen dan de genoemde 11% tot 15% van deskundigen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]ld
vastgoedadviseur

Ontw kkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: Wiebes Eric
Verzonden: dinsdag 21 januari 2014 8:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Erfpacht

Maar voor bv stadsdeel ZO komen de experts veel hoger uit dan de aanbieding van de gemeente en de formule. Klopt dat wel?

Hartelijke groet,

Eric Wiebes

Op 20 jan. 2014 om 22:55 heeft '[redacted]oga.amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Eric,

Voor de 53 waarnemingen waar de gemeente een aanbieding heeft gedaan en volgens deskundigen de canon hebben bepaald (de gekleurde rijen in de tabel), komen de deskundigen bijna altijd lager uit. Uit onze analyse blijkt dat deskundigen een grondquote van 11% tot 15% hanteren en dat deze grondquote nagenoeg ongevoelig is voor de hoogte van de marktwaarde. Voor andere stadsdelen behalve West en Zuid kan deze analyse niet worden gemaakt omdat daar nog geen canonherzieningsprocedures zijn of dat de procedures nog niet zo ver zijn dat er een deskundigenrapport ligt. Het is daarom niet mogelijk op micro niveau een gelijke spreiding over de stad te krijgen op basis van daadwerkelijke definitieve deskundigenrapporten. Daarom hebben wij daar deskundige oordelen “gemaakt” (de niet gekleurde regels) op basis van de aanname dat deskundigen inderdaad 11% tot 15% van de marktwaarden blijven hanteren als grondquote. Als deskundigen dat blijven doen, zullen de door deskundige bepaalde canons in de andere stadsdelen hoger gaan uitkomen dan de aanbiedingen van de gemeente.

In de praktijk houdt de deskundige rekening met de aanbieding van de gemeente. Sommige deskundigen, als hij/zij vooraf al van mening is dat hij geen lagere canon kan bepalen/taxeren, zullen de erfpachter adviseren zo snel mogelijk alsnog de aanbieding van de gemeente te accepteren. In dat geval komt er dus geen canon bepaald door een deskundige. Aan de andere kant heeft de deskundige belang bij het taxeren van een lagere canon dan de aanbieding van de gemeente omdat anders er op den duur geen werk meer is; erfpachters zullen dan immers de aanbiedingen van de gemeente massaal gaan accepteren. In die zin heeft de aanbieding van de gemeente, of de formule, dus indirect invloed op de canon die deskundigen gaan bepalen; willen de deskundigen ingeschakeld blijven worden dan zullen zij structureel lager uitkomen dan de gemeente (onafhankelijk van de hoogte van de door de gemeente aangeboden canon).

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontw kkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: Wiebes Eric
Verzonden: maandag 20 januari 2014 18:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Erfpacht

Dank, [redacted] Is het waar dat de deskundigen voor grote delen van de stad een veelvoud taxeren van de aanbieding van de gemeente? Of is dat een door onszelf geconstrueerde werkelijkheid?

Hartelijke groet,

Eric Wiebes

Op 20 jan. 2014 om 18:01 heeft '[redacted]@oga.amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste[redacted] Eric,

Hierbij het gevraagde overzicht (de gekleurde regels zijn de 53 waarnemingen waarin deskundigen daadwerkelijk getaxeerd hebben, de overige zijn een inschatting van het bedrag waar we denken dat deskundigen op uit komen):

adres	buurt	aanbieding gemeente	formule	deskundigen	
Daniel Defoelaan[redacted]	T93	€ 96	€ 61	€ 266	zuidoost
Chestertonlaan[redacted]	T93	€ 124	€ 74	€ 326	zuidoost
Akerpolderstraat[redacted]	F84	€ 166	€ 72	€ 323	nieuw west
Nageljongenstraat[redacted]	N65	€ 162	€ 81	€ 358	noord
Haardstee[redacted]	T93	€ 188	€ 90	€ 396	zuidoost
Varenweg[redacted]	n60	€ 200	€ 106	€ 393	noord
Haardstee[redacted]	T93	€ 191	€ 92	€ 404	zuidoost
Varenweg[redacted]	n60	€ 206	€ 156	€ 430	noord
Kotteraarstraat[redacted]	N65	€ 202	€ 100	€ 440	noord
Werkhovenstraat[redacted]	T97	€ 182	€ 105	€ 462	zuidoost
Lou Jansenplein[redacted]	F76	€ 219	€ 101	€ 444	nieuw west
Dostojevskisingel[redacted]	T93	€ 197	€ 113	€ 494	zuidoost
Buitenzageri[redacted]	N61	€ 310	€ 207	€ 383	noord
Klinkerweg[redacted]	N65	€ 239	€ 105	€ 458	noord
Voorthuizenstraat[redacted]	T97	€ 226	€ 108	€ 472	zuidoost
Haardstee[redacted]	T93	€ 237	€ 107	€ 467	zuidoost
Esmoreitstraat[redacted]	e38	€ 529	€ 484	€ 708	west
Buitendraaieri[redacted]	N61	€ 310	€ 298	€ 412	noord
Jan Muschstraat[redacted]	F85	€ 191	€ 122	€ 540	nieuw west
Nageljongenstraat[redacted]	N65	€ 232	€ 114	€ 501	noord
C v Vollenhovenstr[redacted]	F77	€ 203	€ 122	€ 535	nieuw west

Hoogoord [redacted]	T93	€ 255	€ 111	€ 485	zuidoost
Koperslagerij [redacted]	N61	€ 310	€ 395	€ 442	noord
Charlotte Brontestraat [redacted]	T93	€ 234	€ 121	€ 531	zuidoost
E de Boer-van Rijkstr [redacted]	F85	€ 188	€ 201	€ 577	nieuw west
Rosa Manusstraat [redacted]	F82	€ 177	€ 307	€ 593	nieuw west
Varenweg [redacted]	n60	€ 0	€ 186	€ 774	noord
Vianenstraat [redacted]	T97	€ 240	€ 125	€ 545	zuidoost
Tegenhouderstraat [redacted]	N65	€ 261	€ 123	€ 540	noord
Sierplein [redacted]	F85	€ 211	€ 134	€ 602	nieuw west
Vrije Geer [redacted]	F84	€ 286	€ 123	€ 556	nieuw west
Postjesweg [redacted]	F86	€ 294	€ 125	€ 549	nieuw west
Het Breed [redacted]	N69	€ 287	€ 132	€ 579	noord
Kantershof [redacted]	T94	€ 252	€ 306	€ 620	zuidoost
David Wijnkoopstraat [redacted]	F82	€ 234	€ 148	€ 647	nieuw west
Esmoreitstraat [redacted]	e38	€ 149	€ 477	€ 736	west
Gouden Leeuw [redacted]	T94	€ 301	€ 133	€ 584	zuidoost
Kantershof [redacted]	T94	€ 252	€ 355	€ 641	zuidoost
Aaf Bouberstraat [redacted]	F85	€ 232	€ 147	€ 663	nieuw west
IJplein [redacted]	N61	€ 461	€ 187	€ 519	noord
IJplein [redacted]	N61	€ 461	€ 220	€ 533	noord
Mijehof [redacted]	T96	€ 292	€ 405	€ 741	zuidoost
Egidiusstraat [redacted]	e38	€ 0	€ 324	€ 1.050	west
Maldenhof [redacted]	T96	€ 333	€ 177	€ 720	zuidoost
Commelinstraat [redacted]	M29	€ 590	€ 436	€ 479	oost
Iepenweg [redacted]	M28	€ 605	€ 587	€ 478	oost
Bastingstraat [redacted]	N69	€ 330	€ 284	€ 761	noord
Nieuwpoortstraat [redacted]	E37	€ 541	€ 536	€ 560	west
Pontanusstraat [redacted]	M29	€ 618	€ 407	€ 486	oost
Geerdinkhof [redacted]	T94	€ 295	€ 594	€ 814	zuidoost
Nachtegaalstraat [redacted]	N61	€ 461	€ 149	€ 650	noord
Lucellestraat [redacted]	E37	€ 620	€ 296	€ 542	west
Osdorperweg [redacted]	F84	€ 367	€ 1.023	€ 850	nieuw west
Bloys van Treslongstraat [redacted]	E37	€ 620	€ 632	€ 647	west
Kramatweg [redacted]	M32	€ 653	€ 535	€ 633	oost
Lorreinenstraat [redacted]	e38	€ 713	€ 644	€ 583	west
Ferguutstraat [redacted]	e38	€ 845	€ 210	€ 467	west
Loefzijde [redacted]	N70	€ 327	€ 993	€ 1.007	noord
Pieter Nieuwlandstraat [redacted]	M29	€ 758	€ 522	€ 604	oost

Formosastraat	M31	€ 818	€ 357	€ 552	oost
Minahassastraat	M31	€ 893	€ 109	€ 485	oost
Kastanjeweg	M28	€ 790	€ 653	€ 588	oost
Haarlemmer Houttuinen	A05	€ 865	€ 802	€ 520	centrum
Gloriantstraat	e38	€ 833	€ 465	€ 564	west
Soembawastraat	M32	€ 777	€ 275	€ 640	oost
Griseldestraat	e38	€ 792	€ 479	€ 655	west
Mataramstraat	M32	€ 789	€ 355	€ 682	oost
Ferguutstraat	e38	€ 909	€ 476	€ 572	west
Wagenaarstraat	M29	€ 843	€ 593	€ 675	oost
Insulindeweg	M31	€ 924	€ 311	€ 595	oost
Griseldestraat	e38	€ 987	€ 432	€ 539	west
Griseldestraat	e38	€ 890	€ 415	€ 647	west
Elckerlijcstraat	e38	€ 948	€ 389	€ 597	west
Ambonstraat	M31	€ 969	€ 279	€ 604	oost
Griseldestraat	e38	€ 929	€ 415	€ 647	west
Eerste Oosterparkstraat	M28	€ 941	€ 669	€ 666	oost
Sanderijnstraat	e38	€ 851	€ 645	€ 762	west
Bosplaat	N69	€ 385	€ 1.317	€ 1.231	noord
Sanderijnstraat	e38	€ 948	€ 477	€ 669	west
Transvaalstraat	M30	€ 936	€ 430	€ 690	oost
Trouringhstraat	e37	€ 996	€ 220	€ 635	west
Trouringhstraat	e37	€ 996	€ 423	€ 635	west
Populierenweg	M28	€ 1.008	€ 513	€ 650	oost
Geerdinkhof	T94	€ 376	€ 1.541	€ 1.283	zuidoost
Von Zesenstraat	M29	€ 927	€ 624	€ 734	oost
Sumatrastraat	M31	€ 984	€ 508	€ 690	oost
Eerste Van Swindenstraat	M29	€ 969	€ 483	€ 715	oost
Van Beuningenstraat	E14	€ 1.107	€ 422	€ 581	west
Baetostraat	e37	€ 1.036	€ 342	€ 683	west
Tweede Wittenburgerdwstr	A09	€ 1.092	€ 445	€ 629	centrum
Gloriantstraat	e38	€ 1.025	€ 363	€ 709	west
De Wittenkade	E14	€ 1.107	€ 627	€ 645	west
Marieken van Nimwegenstraat	e38	€ 929	€ 601	€ 828	west
Esmoreitstraat	e38	€ 1.025	€ 437	€ 735	west
Griseldestraat	e38	€ 1.084	€ 194	€ 696	west
Griseldestraat	e38	€ 1.084	€ 387	€ 696	west
Fahrenheitsingel	M55	€ 934	€ 1.058	€ 854	oost
Griseldestraat	e38	€ 1.121	€ 483	€ 696	west
Fahrenheitsingel	m55	€ 1.042	€ 1.360	€ 779	oost
Gulden Winckelplantsoen	e37	€ 1.138	€ 343	€ 688	west

Lucellestraat	e37	€ 1.200	€ 416	€ 635	west
Agatha Dekenstraat	E18	€ 1.159	€ 610	€ 681	west
Haarlemmerweg	E14	€ 1.147	€ 762	€ 704	west
Tijl Uilenspiegelstraat	e38	€ 1.103	€ 408	€ 760	west
Gerard Schaepstraat	E16	€ 1.171	€ 693	€ 699	west
Lanseloetstraat	e38	€ 1.142	€ 352	€ 740	west
Baetostraat	e37	€ 1.200	€ 342	€ 683	west
Griseldestraat	e38	€ 1.103	€ 483	€ 789	west
Lanseloetstraat	e38	€ 1.162	€ 386	€ 764	west
Lanseloetstraat	e38	€ 1.162	€ 546	€ 764	west
Sparrenweg	M28	€ 1.177	€ 571	€ 750	oost
Elckerlijcstraat	e38	€ 1.200	€ 486	€ 735	west
Lanseloetstraat	e38	€ 1.200	€ 352	€ 740	west
Lanseloetstraat	e38	€ 1.200	€ 352	€ 740	west
Poolstraat	A09	€ 1.201	€ 659	€ 745	centrum
Kleine Wittenburgerstr	A09	€ 1.201	€ 670	€ 748	centrum
Ferguutstraat	e38	€ 1.166	€ 956	€ 792	west
Nobelweg	M55	€ 1.124	€ 725	€ 855	oost
Blancefloorstraat	e38	€ 1.136	€ 471	€ 849	west
Van Hallstraat	E14	€ 1.228	€ 846	€ 763	west
Von Guerickestraat	m55	€ 1.127	€ 1.429	€ 886	oost
Kinderdijkstraat	K54	€ 1.325	€ 1.073	€ 793	zuid
Bilderdijkstraat	E17	€ 1.448	€ 739	€ 754	west
Assendelftstraat	E13	€ 1.380	€ 634	€ 827	west
Nassaukade	E17	€ 1.448	€ 1.229	€ 907	west
Laurierstraat	A06	€ 1.521	€ 1.302	€ 848	centrum
Tweede Oosterparkstraat	M28	€ 1.546	€ 686	€ 966	oost
Van Beuningenstraat	E14	€ 1.731	€ 439	€ 839	west
Brederodestraat	E21	€ 1.489	€ 1.767	€ 1.083	west
Van der Duijnstraat	E14	€ 1.791	€ 444	€ 864	west
Kinderdijkstraat	K54	€ 1.987	€ 1.046	€ 758	zuid
Waalstraat	K54	€ 1.954	€ 962	€ 844	zuid
Sarphatistraat	A08	€ 1.858	€ 1.418	€ 1.048	centrum
Rapenburgerstraat	A04	€ 2.234	€ 1.737	€ 1.303	centrum
Da Costakade	E17	€ 2.014	€ 2.781	€ 1.597	west
Cliostraat	k49	€ 2.940	€ 2.018	€ 1.060	zuid
Cliostraat	k49	€ 3.106	€ 2.030	€ 1.487	zuid
President Kennedylaan -	K52	€ 3.662	€ 1.171	€ 1.688	zuid
Cliostraat	k49	€ 3.602	€ 2.358	€ 1.765	zuid
Milletstraat	k49	€ 3.371	€ 3.223	€ 2.286	zuid
Cliostraat	k49	€ 4.637	€ 2.497	€ 2.017	zuid
Beethovenstraat	k49	€ 5.052	€ 2.077	€ 1.924	zuid
Courbetstraat	k49	€ 5.507	€ 2.931	€ 1.940	zuid

Stadionweg [redacted]	k49	€ 6.584	€ 1.800	€ 1.965	zuid
Cliostraat [redacted]	k49	€ 6.667	€ 3.432	€ 2.387	zuid

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontw kkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 januari 2014 8:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpacht

Hoi [redacted],

Eric vroeg mij jou even te mailen met de volgende vraag:

Zou jij van het grote rekenmodel die we laatst op een stickje hebben gekregen een simpelere tabel willen/kunnen maken?
Eric wil graag van de 150 adressen in een tabel wat de aanbieding van de gemeente is, oud en nieuw, en een kolom met wat de deskundigen zeggen.
Dus drie kolommen per adres.

Dit staat vast allemaal op de usb stick, maar Eric zou het graag willen in een wat kleinere tabel zien. Kan dit?

Dankjewel alvast!

Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 januari 2014 16:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpacht

Beste Eric,

In je email heb ik de antwoorden op je vragen ingevoegd. Mochten er nog andere vragen opkomen, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Eric Wiebes [mailto:eric.wiebes@gmail.com]
Verzonden: zaterdag 11 januari 2014 20:01
Aan: [redacted]
CC: Poelgeest Maarten van; [redacted]
Onderwerp: Erfpacht

Beste [redacted],

Dank voor de (stapel!) stukken. Ik ga ze ook bespreken met [redacted] Paar vragen.

1. In het memo staan de parameters, maar de eigenlijke formule zit er niet meer bij. Ik wil even dat plaatje tekenen van grondprijs afhankelijk van verkoopprijs. Dan zie je de drempelwaarden en de hellingshoek grafisch. Kun je me daarmee helpen?

In de bijgevoegde memo is de formule ook opgenomen. Hieronder de grafiek met de gevraagde hellingshoek (de hoek is maar klein, dus niet heel duidelijk zichtbaar maar hij zit bij meergezinswoningen bij € 2.505 per m² en bij eengezinswoningen bij € 2.005 per m²). In de bijlage ook een excel sheet met onder andere een grafiek waar ook de totale woningwaarde per m² in is opgenomen (en de formule in Excel).
<image001.gif>

2. Uit het stuk blijkt dat de NCW van het voorstel 11-21% onder het huidige stelsel ligt, aangenomen dat het huidige aantal klagers niet verandert en dat de deskundigenoordelen ook niet veranderen. Maar uit de twee sets met getallenvoorbeelden komt 6% en 16%. Als die getallenvoorbeelden alleen de canonvergelijking voor het eerste jaar maken, dan begrijp ik deze getallen niet. In het begin werkt het nieuwe stelsel toch juist relatief beter uit ten opzichte van het oude, om daarna sneller te stijgen? Dan zou het NCW-effect juist kleiner moeten zijn dan het effect in het eerste jaar. Maar dat klopt blijkbaar niet. Hoe zit dit?

Het verschil wordt veroorzaakt door de bijzondere situatie dat het verschil tussen het huidige canonpercentage en het canonpercentage op basis van Francke en Frijns nu heel klein is. In de macro analyse wordt uitgegaan van een gemiddeld verschil van 1,19% (huidig canonpercentage gemiddeld 4,3% en nieuw canonpercentage gemiddeld 3,11%, alleen dit verschil veroorzaakt bij aanvang van het tijdvak / woonduur dus al een verschil van meer dan 27%). Dat alleen al leidt bij aanvang van het tijdvak / woonduur tot meer dan 25% lagere canoninkomsten voor de

gemeente. Op micro niveau is het verschil veel kleiner omdat het verschil in het canonpercentage nu veel kleiner is en omdat bij de 6% tot 16% wordt vergeleken met alleen deskundigen (en niet een combinatie van deskundigen en gemeente zoals bij de macro vergelijking wordt gedaan).

3. Heb je het puntenwolkplaatje voor deze specifieke variant nog een keer voor me?

<image002.gif>

4. Ik geloof dat ik de (tijdelijke) kortingspropositie nog niet doorgrond. Aan wie geven we gedurende welke periode een hoe hoge korting? Het memo gaat daar niet op in.

Hierop is de memo aangepast en een aangevulde memo is bijgevoegd.

5. Laten we ook uitdrukken hoeveel goedkoper het voorgestelde stelsel is ten opzichte van het oude stelsel gebaseerd op de aanbiedingen van de gemeente. Dat zal 25-35% zijn.

In het OGA rapport, dat onderdeel is van de reguliere aanleveringen van de stukken voor het college van 21 januari 2014, is de volgende tabel opgenomen:

Volledig grondprijsbeleid Amsterdam, niemand maakt gebruik van een deskundigenprocedure		
bestaand	4.922	
voorstel	4.014	
laag scenario	-908	-18%
bestaand	5.084	
voorstel	3.882	
midden scenario	-1202	-24%
bestaand	5.609	
voorstel	4.070	
hoog scenario	-1539	-27%

Hartelijke groet,

Eric Wiebes