To: 5.1. 5.1.2e e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e
van[5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 7/17/2017 7:13:38 PM
Subject: notities maatwerk-clubafspraak d.d. 17 juli 2017
Received: Mon 7/17/2017 7:13:39 PM

Dag maatwerkvrienden,
We hebben vandaag het volgende besproken:

1. Sloopkosten bij bestaande rechten

Het oude grondprijsbeleid kende een compensatie t.b.v. sloopkosten (en bouwrijpmaken) van 15% van de nieuwe grondprijs. Dit was moeilijk uitlegbaar (sloopkosten zijn niet relatief en niet afhankelijk van de commerciele waarde van een functie). In het nieuwe beleid wordt bij de waardebepaling meer aangesloten bij de werkelijke situatie; de waarde van bebouwde grond. Om de waarde van de bebouwde grond te bepalen worden de sloopkosten verwerkt in de stichtingskosten. Dit impliceert bij bestemmingswijzigingen dat er geen separate compensatie meer is voor de sloopkosten. Wel wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van bepalen van de grondwaarde van bebouwde grond.

2. Marktwaardecorrectiefactor

Team Advisering Grondprijzen zal vanaf heden nog alleen maar de erfpachtgrondwaarde op basis van een eeuwigdurend tijdvak adviseren. Bij wonen door aan te takken bij de WOZ-waarde -/- 10% depreciatie. Bij niet-wonen door de afkoopsom van een 50-jarig tijdvak (was de 'grondwaarde' in het oude beleid) met een factor te corrigeren naar erfpachtgrondwaarde. Deze factor wordt bepaald door 5.1.2e door de verhouding te bepalen tussen de NCW van een 50-jarige kasstroom canonbetalingen en een oneindige kasstroom canonbetalingen. geldt zowel voor bestaande rechten als voor nieuwe uitgiften. Doordat de discontovoet alsmede het canonpercentage kan wijzigen dient deze factor periodiek (per jaar? Per kwartaal?) herijkt te worden. Het verschil tussen de afkoopsom van 50 jaar en de erfpachtgrondwaarde eeuwigdurend wordt uiteindelijk verdisconteerd in de marktwaarde, door het bruto aanvangsrendement te corrigeren.
Ook is besproken om de marktwaardecorrectiefactor, de keuze voor de juiste type stichtingskosten (in- of exclusief sloopkosten?) en het terugrekenen van de BAR te faciliteren door een tooltje vorm te geven.

3. Minimum grondprijzen

Er was onduidelijkheid over de vaste / minimale grondprijzen. Meer specifiek, de verhouding tussen de vaste prijzen voor nieuwe uitgiftes en bestaande rechten (185 euro nieuwe stelsel vs 254 euro in het bestaande stelsel). Verschil wordt veroorzaakt door 1. Depreciatie van 10%, 2. Btw-component bij bestaande rechten en prijspeilverschil.

4. Fiscaliteiten bij grondprijzen

5.1.2e gaat samen met 5.1.2e uitzoeken was de correcte fiscaliteiten zijn bij bestaande rechten. Het nieuwe stelsel is grotendeels vrij van btw, het nieuwe exclusief btw. E.e.a. moet goed uitgezocht worden.

5. 5.1.2e gaat A0-posters laten printen van de bsq-kaart en WOZ-kaart.

6. 5.1.2e en 5.1.2e gaan vrijdagmiddag maatwerk bij transformatieprojecten nader uitwerken t.b.v .afspraak volgende week.

Mochten jullie nog aanvullingen hebben of correcties, feel free.
5.1.2e