04449

To: 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 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 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 1/27/2016 10:43:38 AM
Subject: RE: notitie voor BT over grondprijsbeleid 1 of 2?
Received: Wed 1/27/2016 10:43:40 AM

5.1.2e,
Wat een werk 5.1.2e, belangrijke notitie en erg complex en ingrijpend. Veel technische en organisatorische kanten maar ook een bestuurlijke kant. Ik heb behoefte om niet te veel toe te schrijven naar 1 grondprijsbeleid bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht maar aan te geven wat de voor en nadelen van verschillende scenarios zijn en dan vervolgens 1 grondprijsbeleid te adviseren bij invoering eeuwigdurend. Wat andere scenarios zouden kunnen zijn: een verschillend grondprijsbeleid voor voortdurend of het grondprijsbeleid niet bij invoering eeeuwigdurende erfpacht gelijk schakelen maar bij invoering overstapregeling.
Ik wil deze notitie graag eerst met 5.1.2e bespreken alvorens die in het BT te bespreken. Dinsdag 2 februari is er weer een opdrachtgeversoverleg, kun je daarbij aanschuiven?

Daarnaast nog een aantal aandachtspunten:

- Met het invoeren van 1 grondprijsbeleid verhogen we de grondwaardes in het huidige voortdurende stelsel met 72%. Dat lijkt me bestuurlijk niet aanvaardbaar. Stel dat we bovenop de 25% depreciatieook nog 14% deskundigenkorting zouden opnemen dan nog is 58% stijging enorm.We moeten dit punt in de notitie expliciet maken en aangeven op welke manier het bestuur hiermee overeind kan blijven. En wat gebeurt er met de deskundigen die erfpachters zullen inroepen, zullen deskundigen deze stijging niet standaard ongedaan maken waarmee de gemeente in haar hemd komt te staan?
- We nemen een afslag van 1% als waardeverschil tussen grondwaarde eeuwigdurende erfpacht en eigendom, moeten we niet een percentage voorstellen voor afslag grondwaarde voortdurend en eigendom? Ik weet dat jij dat verschil anders ziet overigens ;-)
- De grafiek met de verschillen tussen buurten is niet goed leesbaar, misschien moet je het cumulatief maken?
- Het vraagstuk van de afkoopsom vindt ik ingewikkeld en kan ik niet goed doorzien. Stel we hebben 1 grondprijsbeleid, 1 grondwaarde, hoe wordt dan bij voortdurende erfpacht (want dat blijft bestaan immers) de afkoopsom voor 50 jaar bepaald? dat kan niet met de methode GWC omdat de canon/afkoopsom in de AB2000 vast ligt als ik het goed heb
- de notitie spreekt niet over commercieel vastgoed. Ook hier moet het grondprijsbeleid in juni ter besluitvorming voorliggen in de raad. lijkt me goed het onderscheid te noemen en aan te geven wat we voor commercieel gaan doen/voorstellen.
- je geeft aan dat het aan de erfpachter niet is uit te leggen waarom er grote verschillen in grondwaarde zijn. Ik denk wel dat dat kan. Het ene is voortdurend en het andere eeuwigdurend, en eeuwigdurend is substantieel duurder dat zal de erfpachter logisch vinden
- we kunnen elk jaar het grondprijsbeleid opstellen, als we nu besluiten om het grondprijsbeleid gescheiden te houden kunnen we dat op enig moment natuurlijk wel gelijk trekken
- ik mis de optie waarin we in onze huidige grondprijssystematiek de WOZ gaan gebruiken om de marktwaarde te berekenen en die vervolgens in de systematiek van buurtcombinatie e.d. gieten. Volgens mij kunnen we prima ipv funda uitgaan van WOZ. Ik zou wel willen weten of dat haalbaar is, veel extra werk oplevert en wat hiervan de voor/nadelen zijn

Het is echt een complex vraagstuk dat we van alle kanten moeten bezien, misschien ook nog een inhoudelijk overleg op donderdag aan besteden!?

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 26 januari 2016 18:37
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: notitie voor BT over grondprijsbeleid 1 of 2?

Hallo allen,

Willen jullie deze notitie meelezen? Het gaat over de verschillen tussen het huidige grondprijsbeleid en het voorgestelde grondprijsbeleid bij eeuwigdurende erfpacht en hoe daar mee om te gaan in de Grondprijzenbrief 2016.

GPB2016 voor BT voortdurend en eeuwigdurend.docx
5.1.5

70896

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e