To: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 3/2/2015 2:28:17 PM
Subject: RE: afspraak maandag
Received: Mon 3/2/2015 2:28:19 PM

Heren,
Dank voor onderstaande reactie.
Ik probeer kort op de punten in te gaan...
Eigenlijk is de basisgedachte van optie B heel simpel: als ik van Ymere een huis koop, dan praten we over de koopsom. Als ik van Ymere een huis huur, dan praten we over de huursom. Het werkt alleen maar verwarrend als je die twee door elkaar mengt ("maar meneer Ymere, waarom moet ik nu nog huur betalen? toen we de huur overeenkwamen, hebben we onderhandeld over de koopsom van de woning en heeft u gezegd dat de huur afgeleid is van die koopsom van de woning; nou die huur heb ik inmiddels betaald, dus eigenlijk heb ik via de huur toch al de koopsom van de woning betaald, dus nu hoef ik in de toekomst toch geen huur meer te betalen?").
2. bepaling canonbedrag:
- ingeval van koopwoning: canonbedrag = residuele GW x canonpercentage
- ingeval van andere bestemming: canonbedrag = netto jaarhuur -/- (stiko x BAR)
(nu spelen wij eigenlijk gekke henkie en geven 70% van de grondwaarde weg: we doen nu: canon = ((jaarhuur / 6%) -/- stiko) x 2,00%; volgens mij komt dit neer de grootste staatssteunoperatie sinds het faillissement van de scheepswerven in de jaren '80)
4. Dit is een eigenlijk een oninteressante vraag.
De interessante vraag is: wat ontvangen wij (cash) als 1Amsterdam. Daarna komen de oninteressante vragen: als dat geld eenmaal binnen is, hoe verdelen we dat intern over potjes (met deze vraag verdienen we geen cent, we verdelen er alleen centen mee). Gek genoeg lijken wij ons in dit huis vaak drukker te maken over die oninteressante vragen, dan over de vraag waarover het in het echt gaat...
Desondanks kan ik er toch heel kort op ingaan: inkomst grex = gerealiseerde canonbedrag / (nader te bepalen) intern-gemeentelijk netto-contant-maak-percentage
5. Het lijkt me dat we, zodra we een canonbedrag hebben afgesproken, ook meteen met de ontwikkelaar een bijbehorend afkoopbedrag vaststellen. Bij niet-wonen kan de erfpachter, op uitgiftedatum, kiezen voor één van beide betaalwijzen.
Bij koopwoningen geldt het canonbedrag (bij uitgifte te voldoen als 2x de jaarcanon) waarbij de woningkoper de optie meekrijgt, om de canon na die 2 vooruitbetaalde jaren af te kopen tegen het (nominale?) afkoopbedrag dat al meteen bij de uitgifte was meegegeven.
Ik hoop dat het hiermee iets duidelijker is geworden!
Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: maandag 2 maart 2015 12:09
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: afspraak maandag

Hallo (10)(2e),
Hierbij mijn reactie.

- Ten eerste complimenten voor dat het op 1 a4 staat. Hoewel ik straks om meer info ga vragen vind ik het fijn dat het er compact staat.
- Hoe wordt bij optie B het canonbedrag bepaald? Je schrijft dat er een residuele waarde berekening achter zit. Welke? En je schrijft over tenders/onderhandelen. Waar wordt dan op getenderd/ over onderhandeld? Over het canonbedrag? Het lijkt me goed om dit nader uit te werken.
- Vermeldt bij optie B nogmaals de formule die je voorstelt. Maakt de memo nog leesbaarder
- Wat betekent optie B voor de grondexploitatie? Daarbij moet eigenlijk ook: wat betekent optie A in de grondexploitatie in de situatie dat we eeuwigdurende erfpacht hebben? Vanmorgen kwamen we op een mogelijke formule voor optie B: "bij uitgifte van een kavel gaat naar de grex : uitonderhandelde canon / gem. vastgesteld 'grex'percentage". Maar zorgt deze formule bij een lage canon en een relatief hoog grexpercentage niet voor veel lagere bedragen dan die nu naar de grex gaan? Daar lijkt het wel op en zet de gebiedsontwikkeling onder druk!
- Wat voor projectontwikkelaarsregeling zouden we kunnen bedenken bij optie B? Zouden we het afkoop-canonpercentage niet ook vast kunnen zetten totdat de eerste koper van woningen de keuze kan maken tussen canonbetaling of afkoop?

Mijn persoonlijke eerste indruk is dat optie B interessant is en nader verkend kan worden. Voor mij is een aandachtspunt hoeveel er naar de grex gaat bij zowel optie A als B en wat daarvan de voorspelbaarheid en hoogte is.
Groet,
(10)(2e)
Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
Projectleider / planeconoom Gebiedsontwikkeling Oost
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(postbus 1104, 1000 BC)
www.Amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling
Werkdagen: ma, di, wo, do
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 2 maart 2015 11:38
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: afspraak maandag

Heren,
Ondanks (10)(2e) (hieronder) uitgesproken hoop dat we er wel zouden uitkomen, blijkt de kwestie veel ruimer van impact dan je aanvankelijk zou denken. Een uur discussie was niet voldoende om een keuze te kunnen maken.
Zowel (10)(2e) als (10)(2e) hebben aangeboden wat gedachten op papier te zetten die ons verder kunnen helpen bij het maken van een keuze, of althans bij het doen van een voorstel voor een keuze.
Groet van
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 27 februari 2015 17:20
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: afspraak maandag

Hoi (10)(2e),
Hierbij wil ik mij afmelden voor maandagochtend.
Volgens mij komen jullie, met (10)(2e) en (10)(2e) erbij, er prima uit. Ik denk dat je met beide heren, ook zonder mijn aanwezigheid, tot een volledige en afgewogen argumentatie komt op het bespreekstuk :)
Met vriendelijke groet,
(10)(2e)