[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 maart 2014 22:19
Aan: 'Jean Frijns'; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: nieuwe versie
Bijlagen: concept advies commissie grondwaarde erfpacht 16032014.doc.doc

Beste Jean, [redacted] en [redacted]

In de bijlage de concept versie van jullie advies na verwerking van jullie opmerkingen. Er staan nog een paar open eindjes in.

Het lijkt me goed ook even de opdrachtbrief er naast te leggen en jullie antwoorden eronder kort samen te vatten:

Het College wil graag worden geadviseerd over de methode van grondwaardebepaling voor bestaande woningerfpachtrechten

Antwoord
De basis moet zijn de residuele grondwaarde.

1. Als er andere gegevens dan de actuele marktwaarde nodig zijn om de grondwaarde te bepalen dan is het verzoek ook te adviseren hoe deze gegevens objectief te bepalen zijn.

Antwoord
Naast marktwaarde zijn gegevens over de opstalwaarde noodzakelijk. Daarvoor moet worden aangesloten bij de herbouwwaarde van het opstal (in het geval van Amsterdam waar vastgoed schaars is)

2. In de door de gemeenteraad op 3 juli 2013 vastgestelde uitgangspunten wordt voorgesteld de canon te bepalen op basis van de transactieprijs middels een, in de Algemene Bepalingen vast te leggen, rekenformule. Ik wil u vragen een advies over de rekenformule te geven waarin u het eerdere advies over het canonpercentage betrekt.

Antwoord
De rekenformule sluit aan of kan aansluiten bij de residuele grondwaarde. Het gebruiken van een rekenformule kent wel een aantal nadelen die naar het oordeel van de Commissie zijn op te lossen door te kiezen voor een ander model / alternatief met buurtprijzen.

3. Hoe verhoudt de door u geadviseerde grondwaarde zich tot:
a. de gemeentelijke aanbieding voor bestaande erfpachtrechten in het huidige stelsel en b. de taxaties van de drie externen bij procedures canonherziening einde tijdvak zoals in het huidige stelsel?

Naar het oordeel van de commissie is de huidige aanbieding van de gemeente substantieel lager dan de residuele grondwaarde. Taxaties zitten vervolgens op circa de helft van de gemeentelijke aanbieding en doen dus helemaal geen recht meer aan de residuele grondwaarde. De aangeboden canon is meer

4. Hoe beoordeelt de commissie de tot nog toe ambtelijk ontwikkelde invulling(en) van de formule en de mogelijke alternatieve methode van canonbepaling op basis van een buurt-quote of de vaste m²-prijs per buurt in relatie tot de geadviseerde grondwaardemethodiek en de vernieuwingsvoorstellen?

De commissie verkiest het alternatief waarbij per buurt een grondprijs wordt bepaald, alleen dan niet door de gemeente maar door een extern bureau. Het gebruik van de grondquote heeft als nadeel dat investeringen in de woning worden ontmoedigd en is daarom niet te verkiezen boven een grondprijs per buurt.

Graag ontvang ik jullie voorlopig advies in de loop van de ochtend / begin van de middag zodat ik deze op tijd naar de wethouder kan sturen voor bespreking woensdag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

[redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Jean Frijns [redacted]
Verzonden: maandag 17 maart 2014 8:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: nieuwe versie

Beste [redacted]

ik deel je samenvatting maar wel met de kanttekening dat [redacted] de gewichten bepaalt op basis van een exacte formule. Hij berekent de CW over het restant van het bestaande 50-jaarsvak op basis van de oude en de nieuwe canon en het verschil smeert hij uit over het nieuwe 50-jaarsvak. Dus stel
CW1 = CW nieuwe canon over komende 50 jaar V = CW verschil over resterend tijdvak van oude en nieuwe canon dan
CW2 = CW1 + V

De nieuwe canon over de komende 50 jaar volgt uit CW2

In de praktijk kot dit neer op een middeling van oude en nieuwe canon. De gewichten zijn helaas afhankelijk van de disconteringsvoet maar daar kun je in de praktijk van abstraheren.

Merk verder op dat in het nieuwe systeem de bestaande canon wordt geïndexeerd zodat de verschillen tussen oude neb nieuwe canon kleiner zullen zijn dan vandaag de dag. Verder zou deze canaonaanpassing je verlossen van allerlei arbitraire afslagen bedoeld om het systeem aanvaardbaar te maken.

vr grt,

Jean

PS: ik heb je zojuist ook het commentaar van [redacted] toegestuurd.

PS2: ik ben vanmiddag slecht bereikbaar, als je inspreekt probeer ik je terug te bellen. Contact per email lukt wel; dan mail ik je terug als ik in de trein naar huis zit.

Op 16 mrt. 2014, om 22:08 heeft [redacted] <[redacted]@oga.amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste Jean,
>
> Even voor de zekerheid een kleine vraag. In het aangepaste document verwijs je verschillende keren naar voorstellen / aanpassingen van [redacted] Bedoel je daarmee de opmerkingen die hij afgelopen dinsdag heeft gemaakt?
>
> In het document zie ik volgens mij namelijk alleen de opmerkingen van [redacted] en de opmerking die jij hebt toegevoegd. En behalve de korte email van donderdagmiddag heb ik geen andere email van Coen ontvangen.
>
> Het lijkt me goed het model van [redacted] even samen te vatten: In dat model wordt op het transactiemoment telkens de nieuwe canon bepaald door het gemiddelde te nemen tussen de canon die de verkopende erfpachter betaalde en de canon op basis van de actuele grondwaarde (bepaald door het externe bureau, maar zou ook de formule kunnen zijn). In feite wordt op deze manier de grondwaardestijging (of -daling!), die is opgetreden tussen het moment dat de verkopende erfpachter het erfpachtrecht had gekocht en het moment van verkoop, gedeeld tussen de verkopende erfpachter en de gemeente.
>
> Morgenochtend ga ik de opmerkingen verwerken. Waarschijnlijk is het goed morgenmiddag ook nog even te bellen. Ik streef ernaar morgen in de loop van de avond een nieuwe versie toe te sturen. Na je akkoord kan deze dan dinsdag aan de wethouder worden gestuurd.
>
> Tot zover.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
>
>
> _____
> Van: Jean Frijns [redacted]
> Verzonden: zondag 16 maart 2014 12:09
> Aan: [redacted]
> Onderwerp: nieuwe versie
>
> Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op:
> http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict
> /disclaimer
>