05263

Aan: 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@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Mon 7/10/2017 7:25:41 AM
Subject: RE: eerste opzet MT notitie
Received: Mon 7/10/2017 7:25:43 AM

Beste allen,

Klopt en voor het beleid van 2016 is ook voorzien dat dit langer mee zou gaan, zodat we niet gelijk in januari 2017 weer een nieuw beleid nodig hadden. Tevens is het beleid is opgesplitst in deel A (De methodiek) en die hoeft niet jaarlijks te veranderen en deel B (de actuele ontwikkelingen per marktsegment en de bijbehorende indicatieve prijzen, daar is een periodieke actualisering wel op zijn plaats. Hoeft niet direct nu, maar er moet wel nagedacht worden over de frequentie van die actualisering: regelmatige frequentie (bv jaarlijks) of alleen als daar noodzaak toe is.

Jaarlijks ligt voor de hand omdat in het beleid staat:
De stichtingskosten van de verschillende woningbouwreferenties bepalen we
jaarlijks op basis van de gegevens van externe bouwkostenbureau's.

In de raadsvoordracht bij Grondprijsbeleid Nieuwe uitgiften 2016 staat het volgende:
Deze minimale grondprijzen worden jaarlijks ter
vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.
Deze vaste grondprijzen
worden jaarlijks ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Daarnaast staat in diezelfde raadsvoordracht dat "Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad." Dit gaat weliswaar over de grondprijzenbrief, maar omdat dit het beleid in het verleden was en nu niet is gezegd dat het voortaan anders gaat, zijn hier wellicht wel verwachtingen.
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 10 juli 2017 08:26
Aan: 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Re: eerste opzet MT notitie

Het ziet er goed uit 5.1.2e.

Beleid nieuwe uitgiften is niet een jaar geldig. Er staat weliswaar 2016 op, maar we laten dit doorlopen. Dus zolang het niet is ingetrokken geldt het nog. We moeten dan overigens wel in de gaten houden of het inhoudelijk nog klopt, lijkt me wel goed dat dit op de actielijst komt te staan. Gr. 5.1.2e

Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Datum: 09-07-17 21:13 (GMT+01:00)
Aan: "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@amsterdam.nl>, "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: eerste opzet MT notitie

Hoi 5.1.2e en anderen,

Heb de wijzigingen doorgevoerd, zie bijlage en onder in rood voor wat opmerkingen en vragen.

791828

Dan nog een mogelijk belangrijk ding: als grondprijsbeleid in principe 1 jaar geldig is (zoals je aangeeft 5.1.2e), betekent dit dat het grondprijsbeleid voor nieuwe eeuwigdurende uitgiftes niet meer geldig is? Is immer meer dan 1 jaar geleden vastgesteld (1 juli 2016). Ik heb het nu op deze manier opgenomen in de tabel. Als dit niet klopt moeten we dit nog corrigeren.

En wat mij ook nog niet duidelijk is, is of de maximale bsq van 49% alleen geldt voor de overstap of niet? Heb dit nog een vraag laten zijn in de tabel.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: zondag 9 juli 2017 13:52
Aan: 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 @amsterdam.nl>; 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: eerste opzet MT notitie

Hoi 5.1.2e,
Volgens mij is dit al aardig compleet en helpt het om e.e.a. te verhelderen. Ik twijfel er nog wel over os dit de goed vorm is of dat een stroomschema beter is. Wellicht dat 5.1.2e en 5.1.2e daarin ook nog wat tips kunnen geven.
Voor het MT kan deze vorm wat mij betreft blijven want het gaat uiteindelijk om de inhoud. Bij die inhoud heb ik de volgende opmerkingen:

- Ik zou de gegevens over algemene bepalingen onderaan zetten omdat de behoefte is aan duidelijkheid over het grondprijsbeleid en dat je dan eerst info over AB's krijgt, leidt dan vooral af Check
- Er mist een t bij voortdurend (1.a.) Check
- Waarom begint nieuwe uitgisten met ene kolom voortdurend. Uitgifte onder voortdurend is uitzondering en eeuwigdurende is de regel bij nieuwe uitgiften Check
- Woco's hebben AB 1998 Check
- Bij 2.a. en 2.c. benoemen waar het dan om gaat : bestemmingswijzigingen, uitbreiding en bij 2.a. chet Check
- 1.a. grondprijsbeleid voortdurende rechten: is de vraag of je dit nog nodig hebt of met wijzigen nog wel opportuun? Alleen die nieuwe uigiften die onder overgangsbeleid vallen kunnen er aanspraak op maken en dan is de voorwaarde toch juist dat er al een prijs ligt. Zijn er situaties te bedenken dat je een nieuwe prijs hiervoor nodig hebt? Volgens mij kan deze smaak voorkomen. Een mogelijk situatie: 1-op-1 onderhandeling opgestart voor 1-7-2016 waar wijzigingen doorgevoerd worden (nieuwe bestemmingen, bestemmingen met minimale grondprijs, etc). Het zal niet vaak voorkomen maar toch.
- Antwoord op de vraag of grondprijsbeleid voor nieuwe eeuigdurende uitgiften geactualiseerd moet worden is niet helder? Geldt niet alleen voor vaste grondprijzen maar ook voor prijzen in handleiding (die in dit kader als verlengstuk van grondprijsbeleid gezien moet worden) en bandbreedten die in beleidsstuk staan Check
- De geldigheid van het beleid is in principe een jaar. Het is meer dat college het elk jaar opnieuw moet vaststellen. Het grondprijsbeleid voor nieuwe eeuwigdurende uitgiftes is vastgesteld op 1-7-2016. Als dit maar 1 jaar geldig is, is de geldigheid verlopen. Klopt dit???
- Kolom 2.b. en 2.c. omwisselen, zodat wijzigingen in bestaande rechten naast elkaar staan en overstap daarna als aparte smaak Check
- Bij 2.c. is berekeningswijze niet-wonen wel degelijk van toepassing, alleen bij kolom 2.b. overstap niet Check
- In kolom 2.b. is canonpercentage tot 202 2,39 en daarna actueel Check
- In kolom 2.b. is afkoopsom bij overstap is niet gelijk aan erfpachtrondwaarde want je krijgt op canon of afkoopsom nog korting van 25% en bij tussentijdse afkoop wordt resterende voortdurende looptijd niet meegenomen in ncw Check
- Deskundigenprocedure is in eeuwigdurend stelsel nooit van toepassing ook niet na uitvoering van motie over vervroegde wijziging want die gaat alleen over voortdurend stelsel Check
- 25% overstappremie heeft geen einddatum en bestaat totdat bestuur anders beslist Check
- Ik mis in de lijst dat de BSQ lijst jaarlijks geactualiseerd wordt, naar de WOZ waarden. Stond er al wel in hoor.

Ik weet niet tot hoe laat we voor mt kunnen aanleveren, maar gok dat dat in de ochtend is. Lukt het om het voor die tijd aan te passen?

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 17:23
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: RE: eerste opzet MT notitie

Dag allemaal,
In de bijlage het schema met een overzicht van het grondprijsbeleid.

Graag jullie kundige blik, suggesties en opmerkingen.
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 14:58
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: eerste opzet MT notitie

Eens met de nuancering van de conclusie. Doelstelling was vooral om te zeggen dat je zonder een volledige vergelijking / uitwerking nu geen conclusies kunt trekken.

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 14:47
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 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>
Onderwerp: RE: eerste opzet MT notitie

Hoi heren,
Hierbij de aangepaste notitie.
Ik heb inleiding iets meer toegespitst op onrust rond transformatie, beschrijving van het beleid ingekort en aangegeven dat veel hetzelfde is gebleven en het stuk over transformatie juist uitgebreid met een stuk hoe het nu gaat. Ook heb ik de conclusie toegevoegd, iets anders dan 5.1.2e had aangegeven, maar daar moeten we het maandag nog even over hebben. Zullen we maandagochtend 9.00 uur gelijk doen, want het moet natuurlijk snel aangeleverd worden bij MT anders hebben zij gene leestijd meer.

Ik weet niet hoever jullie zijn en of jullie beiden wel op kantoor zijn. Het is volgens mij handig als jullie je inbreng in de notitie pluggen en dat een van jullie die dan vanmiddag nog alvast naar 5.1.2e mailt zodat zij alvast kan meelezen. Lukt dat?

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 13:46
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: eerste opzet MT notitie

Ja dat zal ik proberen te verwerken in het schema.
Ook ben ik het eens met je andere punt dat e.e.a. wat genuanceerder is, misschien wel nader onderzoek vergt en het oude systeem niet zaligmakend was.

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 13:36
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: eerste opzet MT notitie

Nog even een aanvulling op bericht dat ik onderstaande in de notitie aan het aanpassen ben.

5.1.2e ga jij in het schema die opsommingen opnemen die ik nu onder toepassing beleid had staan zodat duidelijk wordt wanneer welk canonpercentage geldt en hoe afkoopsom berekend moet worden? Grote verandering voor grexen en in denk-/praatwijze is namelijk dat de erfpachtgrondwaarde niet meer in de grex komt maar de afkoopsom. Voorheen was grondwaarde gelijk aan afkoopsom maar nu hangt dat af van het soort recht. Bij voortdurend is de afkoopsom lager dan de erfpachtgrondwaarde, dus dat betekent dat planeconomen goed op moeten letten wat ze in hun grex opnemen. En ook bij tussentijdse overstappers is de afkoopsom lager dan de erfpachtgrondwaarde. Alleen CHET-ers die kiezen voor een nieuw eeuwigdurend tijdvak hebben een afkoopsom die gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde en natuurlijk ook nieuwe eeuwigdurende uitgiften.

6 is niet belegd bij iemand. Ik zal paragraaf conclusie opnemen in de notitie, maar ik ben het niet direct eens met de conclusie hier. Klopt dat er een vergelijk gemaakt moet worden om de prijzen te kunnen beoordelen, maar de uitkomsten van dat vergelijk zijn mi niet direct leidend voor keuze voor maatwerk of niet. We weten dat het nieuwe beleid gemiddeld genomen tot andere prijzen leidt, maar ook dat dat verschillend over de stad uitpakt. Je kunt nu niet voor enkele gebieden die afwijken van het gemiddelde iets anders doen, want

dat doe je elders ook niet. En het is ook niet gezegd dat de prijzen in het oude systeem zaligmakend waren. Sterker nog: in het oude beleid in mijn ogen ook een tekortkoming of in elk geval iets inconsequents: als er prijzen in de lijst staan gelden die ook al was daar het pp inmiddels alweer en jaar oud en als die er niet waren dan werd een actuele prijs bepaald. Verder werd daar ook op basis van marktgevoel (zou je arbitrair kunnen noemen) een inschatting van de potentie en marktwaarde gemaakt.

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 12:50
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e .1 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: eerste opzet MT notitie

Hoi 5.1.2e,

Volgens mij een goede basis. Zoals ik appte heeft 5.1.2e aangegeven dat transformatie op dit moment voor de grootste onrust zorgt en dus prioriteit heeft. In de notitie voor het MT moeten we dus meer focussen op transformatie. 5.1.2e en ik denken dat het memo de volgende structuur moet hebben.

1. Inleiding: er is onrust, met name voor transformatie projecten
2. Beleid grondwaardebepaling in het kort: dit verder verkorten met de insteek: nieuwe uitgiften veranderen niet, commercieel bestaand verandert beperkt (depreciatie en sloopkosten), woningen veranderen sterk door BSQ-methode. 95% van de woningen is bekend 5% is maatwerk
3. Uitwerking maatwerk: passages uit beleid benoemen en vervolgens de invulling hiervan, te weten (1) voor BSQ meer opstalwaarden bepalen en (2) voor onbezwaarde waarde het stappenplan. Verwachting is dat 99% bekend dan wel voorbereid is.
4. Toepassing bij transformatie: de huidige werkwijze beschrijven en concluderen dat het aangepaste bestaande recht onder AB2000 valt waarmee bij woningen de BSQ-methode van toepassing is. Het ontbreken van WOZ-waarden en BSQ's leidt per definitie tot maatwerk
5. Toepassing maatwerk op transformatie: Bepalen onbezwaarde waarde en BSQ conform maatwerk (stappenplan concreet maken, welke buurten, gemiddelde waarde etc, rekenvoorbeelden opnemen zowel voor 2014 als 2016). Eerst globale berekening laat het volgende zien (voor depreciatie):
   - Cruquius 2014 € 500 en 2016 € 1.000 per m²
   - Sloterdijk 2014 € 900 per m² en 2016 € 1.500 per m²
   - Amstel III 2014 € 80 per m² en 2016 € 100 per m²

   Daarnaast veranderen ook de waarde voor commercieel vastgoed enigszins (de vanaf prijs). Dit heeft een positief effect.
6. Conclusie: om deze nieuwe grondwaarden van transformatie te kunnen beoordelen moet een vergelijking gemaakt worden met de huidige gehanteerde grondprijzen. Daarna kunnen de financiële consequenties worden beoordeeld. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden of deze wijze van toepassing van beleid wenselijk is of dat nieuw/aanvullende (grondwaarde)beleid gericht op transformatie vastgesteld moet worden.
7. Bijlage: schema 5.1.2e

Het is wenselijk om een vergelijking met de grondprijzen in de grex te maken. Het is echter de vraag of dit om korte termijn (maandag) haalbaar is.

Voorstel voor taakverdeling:

- 5.1.2e: 3 en 5
- 5.1.2e: 1, 2 en 4
- 5.1.2e: 7

Werk jij vanmiddag nog, of ga jij maandag verder?

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 11:47
Aan: 5.1.2e 1.5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e , 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: eerste opzet MT notitie

Hoi heren,
Ik heb een eerste opzet van de notitie voor MT gemaakt. Jullie zullen zien dat ik nog niet alles uitgeschreven heb en dat er nog wat getallen en een schema aan toegevoegd moet worden. Ook begreep ik van 5.1.2e dat er meer aandacht moet zijn voor transformatie. Daar wil ik dan ook nog aan toe voegen hoe het nu gaat.
En 5.1.2e zou nog even bellen over wat daarvoor verder de bedoeling is. 5.1.2e 5.1.2e . Maar wellicht hebben jullie in de tussentijd al goede suggesties.
Groet 5.1.2e