[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 maart 2014 15:51
Aan: 'Jean Frijns'
Onderwerp: RE: opzet notitie

Jean, ik zie dat de interpretatie van [redacted] niet is wat ik bedoelde. Ik bedoel zeker niet dat de canon gebaseerd moet zijn op toekomstvoorspellingen. Ik bedoel dat een marktprijs / referentie transactie per definitie is gebaseerd op wat die koper verwacht dat de woning hem in de toekomst oplevert. Voor 2008 waren die verwachtingen heel positief, en dus hoge prijzen, na 2008 veel minder positief en dus lagere prijzen. In recente marktreferenties zit al deze actuele informatie verwerkt zoals [redacted] schrijft.

Ik doelde op de subvoorstellen om de nieuwe canon (gedeeltelijk) te corrigeren met de canon voor herziening / historische canon. En die oude canon is gebaseerd op historische marktinformatie (ten tijde van de canonbepaling van die oude canon, dus in het huidige stelsel zelfs op marktinformatie van 50 jaar geleden) en niet op recente marktinformatie. Dat laatste staat toch haaks op de residuele grondwaarde?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

———

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 maart 2014 15:22
Aan: Jean Frijns; [redacted]
CC [redacted]
Onderwerp: RE: opzet notitie

Jean

Ik zie geen alternatief dan uit te gaan van het meest recente verleden. Ik kan me niet voorstellen dat Canon↕s waar wordt vooruitgelopen op toekomstige waardestijging acceptabel zijn. Bovendien: alle informatie zit nu al inde prijs. Het lijkt me niet dat een onafhankelijk instituut moet gaan voorspellen. Veel te kwestbaar.

[redacted]

From: Jean Frijns [redacted]
Sent: 13 March 2014 09:36
To: [redacted]
Cc: [redacted]

Subject: Re: opzet notitie

Beste [redacted],

graag jullie aandacht voor het onderstaande dilemma en de gesuggereerde oplossingsrichting waar ik wel voor voel,

jean,

Op 13 mrt. 2014, om 10:23 heeft [redacted]@oga.amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Jean,

Uit de mailwisseling maak ik op dat voor het bepalen van een afslag in de twee submodellen aansluiting wordt gezocht bij het verleden. Dit staat eigenlijk haaks op jullie advies om de canon te relateren aan de residuele grondwaarde. Grondwaarde heeft immers te maken met toekomstverwachtingen, en niet met historie. Is het niet zo dat de werkwijze uit het verleden / de oude canons een verklaring geeft voor het verschil tussen de residuele grondwaarde en de nu bepaalde grondwaarde door de gemeente / de taxateurs? En in feite het antwoord op vraag 3 van de opdracht is?

Met andere woorden: kan niet volstaan worden met een opmerking van de Commissie dat het bestuur er goed aan doet rekening te houden met hoogte van de huidige canons en verwachtingen daarover bij het invoeren van een nieuw systeem?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

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

Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: Jean Frijns [redacted]
Verzonden: donderdag 13 maart 2014 9:33
Aan: [redacted]
CC [redacted]
Onderwerp: Fwd: opzet notitie

Beste [redacted]

[redacted] heeft op ons verzoek onderstaand concept advies opgesteld. Ik stuur dit, ook terwille van de tijd, ongewijzigd aan jullie door.

Na ontvangst van jullie opmerkingen, ten laatste zondagochtend, kan ik zondag trachten, samen met [redacted], een eindversie te maken die we 19 maart met v Poelgeest, kunnen bespreken.

Ik heb er nog niet grondig naar kunnen kijken maar vind dat model 3 nadere uitwerking behoeft. Wij kwamen tot de conclusie dat er twee submodellen zijn, dat van [redacted] en dat van [redacted]. Beide baseren zich op de grondwaarde ontwikkeling per buurt. Voor [redacted] is dan de grondwaarde het uitgangspunt voor de canongrondslag zij het dat hij sprongen in te betalen canon wil vermijden door verrekenclausules toe te passen die meer zekerheid geven aan de huidige erfpachter. Voor [redacted] wordt deze zekerheid verkregen door de individuele canongrondslag op te renten met de grondwaarde ontwikkeling per buurt. Ik weet niet of we een keuze moeten maken. Wel zullen we als we kiezen voor de aanpak van [redacted] extra aandacht moeten vragen voor de onzekerheid voor de bestaande erfpachter. Die maakt het kopen van woningen op erfpacht relatief onaantrekkelijk.

ik wacht jullie opmerkingen af,

vr grt,

Jean

PS: [redacted] er zitten hier en daar nog storende tikfoutjes, vooral de d en t problematiek speelt nogal eens op.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl>

Onderwerp: opzet notitie

Datum: 13 maart 2014 00:12:14 CET

Aan: 'Jean Frijns'[redacted]

Beste Jean,

In de bijlage een concept notitie aan de hand van de eerdere opzet, de e-mails van afgelopen maandag en het gesprek afgelopen dinsdag. Soms ben ik iets verder gegaan dan door jullie besproken door details in te vullen of de notie scherper te maken. Deze teksten heb ik geel gemarkeerd.

Voor het afronden blijven volgens mij nog een paar punten over:

1. beoordeling van de huidige grondwaarden die de gemeente bepaald

[redacted] heeft in zijn opmerkingen hier al wel een voorzet voor gedaan aan de hand van zijn eigen woning. Het komt er min of meer op neer dat de herbouwwaarde die de gemeente hanteert veel te hoog is. Zou er een verwijzing naar de herbouwwaarde zoals verzekeraars deze hanteren gemaakt kunnen worden? Of is er een andere bron om de herbouwwaarden van de gemeente te beoordelen?

https://www.verzekeraars.nl/verzekeringsbranche/publicaties/Paginas/De-Herbouwwaardemeter-Woningen-.aspx

2. Afslag op de grondwaarde

Zoals ik dinsdag al zei is er denk ik toch meer richting nodig voor een juiste afslag. In de formule wordt een afslag van 30% gehanteerd en deze hebben jullie als hoog beoordeeld. Volgens mij is iedereen het er wel over eens dat een afslag redelijk is (en bovendien noodzakelijk om over marktdata over de grondwaarde in de transactieprijzen te beschikken).

Ik zie een mogelijke redenering waar de Commissie misschien iets mee kan:

Een afslag ter hoogte van de BTW over de grondwaarde. Dat is immers een investering die de erfpachter heeft moeten plegen in de grondwaarde. Dat de erfpachter ook de waardetoename van dat deel van de grond toe komt is dan verdedigbaar…

Een andere redenatie is om de afslag door de historie te laten bepalen. Nu genieten erfpachters veelal een afslag tussen de 40% en 65% (zie deskundigen rapporten). Het baseren van de afslag op de historische praktijken die in het verleden werden gehanteerd staat echter haaks op de door de Commissie geadviseerde grondwaardemethode. De methode wordt dan eigenlijk irrelevant omdat de afslag per definitie het verschil met de huidige praktijk corrigeert. Bovendien zou de huidige praktijk toch niet de grondwaarde van de toekomst kunnen bepalen?

Budgetneutraliteit is om bovenstaande reden ook geen randvoorwaarde waar de commissie rekening mee hoeft te houden. Het feit dat de canon nu bij herziening lager wordt vastgesteld dan dat je op basis van de residuele grondwaarde zou verwachten is een historisch feit. Budgetneutraliteit gaat over de toekomstige inkomsten. Ook wanneer de gemeente niet vernieuwd zal de wijze van grondwaardebepaling door deskundigen en de gemeente vroeg of laat worden gewijzigd.

Mocht ik morgen nog iets kunnen doen, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

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

Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

———

———

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer

———

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer