[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 maart 2014 13:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]: RE: nieuw concept advies commissie
Bijlagen: concept advies commissie grondwaarde erfpacht 20032014.doc; Reactie gemeente op advies grondwaarde commissie.doc

Urgentie: Hoog

TKN

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

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van [redacted]
Verzonden: donderdag 20 maart 2014 13:31
Aan: Poelgeest Maarten van
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: RE: nieuw concept advies commissie
Urgentie: Hoog

Beste Maarten,

Net heeft Jean Frijns mij gebeld. Hij had een boze voicemail van [redacted] vindt het niet kunnen dat, als alles wordt gestopt en overgedragen aan een nieuwe wethouder, er in het openbaar wordt gereageerd op hun advies. Hij trekt dan zijn steun in.

Hoewel Jean Frijns het ook niet netjes vindt dat wij een reactie toevoegen nu alles weer openligt, tilt hij er persoonlijk niet zo zwaar aan. Jij hebt gister expliciet gevraag om de reactie (iets afgezwakt, zie bijlage) toe te voegen. De reactie was bedoeld om nader toe te lichten waarom er in de voorstellen van het College van 3 juli 2013 een rekenformule is beloofd. Dat komt in het advies van de drie hoogleraren nauwelijks naar voren.

Een deel van het "wellis nietes gedoe" ontstaat door hun opmerkingen over marktliquiditeit (negatief woningmarkteffect omdat je geen overwaarde meer kan opbouwen door grondwaardestijging, zie onze redenatie in de mail hieronder). Wij hebben al eerder voorgesteld deze opmerkingen weg te laten. Het staat eigenlijk buiten het aan hun gevraagde advies over de grondwaarde, leidt volgens ons alleen maar af en diskwalificeert de keuze om de canon te herzien op het transactiemoment. Maar dat willen ze niet.

Wij zien de volgende oplossing:

1. Jij belt met [redacted], licht je positie en overwegingen toe. Haalt hem over de volgende twee zinnen te schrappen "De duur van de lagere verkoopvolumes en de hoogte van de vraagprijzen is ongewis maar de commissie denkt dat de effecten wel een eens aanzienlijk kunnen zijn. Aldus heeft invoering van het nieuwe stelsel een negatief effect op de marktliquiditeit." (Blz 8 bovenaan) Het is niet aan de commissie gevraagd en bovendien leidt het af van hun advies over de grondwaarde. En diskwalificeert de oplossing van de keuze van het transactiemoment als herzieningsmoment.
2. We schrappen dan de hele reactie en voegen passages waar kan aan het OGA rapport toe.
De, in onze ogen, ingewikkelde oplossing van [redacted] in het advies door tijdvakken telkens te verrekenen blijft dan onbesproken. Deze oplossing druist in tegen het transparanter maken van de woningmarkt.

Graag horen wij wat de uitkomst is zodat het advies kan worden afgerond.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 maart 2014 10:26
Aan: 'Jean Frijns'; [redacted]@tudelft.nl)'; [redacted]@uva.nl)
Onderwerp: RE: RE: nieuw concept advies commissie

Beste Jean, [redacted] en [redacted]

In de bijlage het bestand waarin de opmerkingen zijn verwerkt. Er blijven een paar open punten. Jean, zou jij daar een beslissing in kunnen nemen?

Hieronder even een korte toelichting op de wijzigingen (voor zover noodzakelijk):

Ik heb de volgende zinnen geschrapt: "Het voordeel in de duurdere wijken is groot in vergelijking met de minder dure wijken. De gehanteerde afslagen zijn relatief en leiden dus in duurdere wijken in absolute bedragen tot een veel groter voordeel voor de erfpachter dan in minder dure wijken."
Deze passage over duurdere buurten gaat overigens niet over jullie advies maar over wat de taxateurs doen in het huidige systeem (staat ook bij model 1) en volgens mij gewoon feitelijk waar.

Op pagina 3 heb ik de woorden "politiek gewenst" geschrapt.

Wat betreft marktliquiditeit, ik heb de zin laten staan. Maar als iemand een canon heeft die nog 20 jaar loopt, kan hij dat recht gewoon mee verkopen. Het nieuwe systeem doet en kan geen inbreuk doen op bestaande rechten. Tijdvakken en lopende afspraken over canons en canonherzieningsmomenten blijven gerespecteerd. Ik heb het gevoel dat er hier een misverstand is, maar misschien is dat onjuist.
En wat betreft het meenemen van overwaarde (of de andere kant van de medaille, onderwater staan), overwaarde moet uiteindelijk door iemand worden verdient. Op de huidige woningmarkt wordt dat doorgeschoven naar de toetreders op de woningmarkt (of de mensen die onderwater staan). De woningmarkt loopt dan vast op het moment dat toetreders deze overwaarde niet meer kunnen of willen betalen. Volgens mij komt het juist de marktliquiditeit ten goede als je niet de ene groep (generatie) laat betalen voor de andere. We nemen het op in onze reactie.

En even een korte toelichting op de procedure die de wethouder voorstaat:

Maarten wil aankomende dinsdag het college voorstellen de uitgangspunten in te trekken en daarbij wil hij het hele dossier openbaar maken. Ook jullie advies wordt dan openbaar (en blijft dus niet intern) en hij heeft expliciet gevraagd ook de OGA reactie aan het dossier toe te voegen. Zoals al wel eerder gemeld is het model wat jullie adviseren eerder al overwogen door de wethouder (en zijn collega-wethouders Hilhorst en Wiebes).

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

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Jean Frijns [mailto:[redacted]@telfort.nl]
Verzonden: donderdag 20 maart 2014 8:46
Aan: [redacted]@tudelft.nl)'
Onderwerp: Fwd: RE: nieuw concept advies commissie

Beste [redacted]

Bijgaand de opmerkingen van [redacted]. Zoals gebruikelijk zeer helder.

Ik heb mijn commentaar in zijn tekst opgenomen. Gaarne overnemen,

Vr grt,

Jean

>----Origineel Bericht----
>Van : [redacted]@uva.nl
>Datum : 20/03/2014 08:28
>Aan : [redacted]@oga.amsterdam.nl, [redacted]@telfort.nl,
>[redacted]@tudelft.nl Onderwerp : RE: nieuw concept advies
>commissie
>
>Beste Jean,
>
>Bijgaand een paar resterende opmerkingen. De meeste kan [redacted]
>afwikkelen (bijv Comities ipv commissies) Er zijn volgens mij nog een aantal zaken die je aandacht behoeven. Ik heb een PDF toegevoegd, die kan je wel op je IPAD lezen.
>*p 5 staat een passage dat vooral dure huizen profiteren van het oordeel van externe. Juist of onjuist laat ik graag in het midden, maar de opmerking lijkt me zeer onverstandig voor het politieke draagvlak. Ons voorstel is redelijk, of dure of goedkope huizen ervan profiteren lijkt me een politieke uitspraak waarvan wij ons moeten onthouden. JF: eens met [redacted] oorspronkelijk hebben we het over willekeurige verschillen gehad. Dat lijkt mij veiliger.

>* op p 8 en 9 zijn passage toegevoegd dat de taak van de onafhankelijke instantie niet eenvoudig zal zijn. Die passage lijken me overbodig (ik denk ook onjuist) en kunnen dus weg. Ik snap niet goed waarom ze zijn toegevoegd. JF: niet eenvoudig uitlegbaar. Op zich is het voor de cie goed te doen.

>* p 9 staat dat het in het nieuwe systeem mogelijk is een afslag te
>hanteren. Volgens mij is dat niet mogelijk, maar de consequentie van
>budgettaire neutraliteit. Zo staat het ook op p 3 (alhoewel het daar
>staat beschreven als 'politiek gewenst', mij lijkt beter: 'als gevolg
>van het uitgangspunt van budgettaire neutraliteit', wij moeten ons
>zoveel mogelijk onthouden van politieke uitspraken. JF: eens met [redacted]

>* de opmerking van [redacted] over liquiditeit kan ik niet volgen. Het probleem is simpel: als iemand een huis heeft met een canon die nog 20 jaar loopt en inmiddels de helft onder de waarde staat genoteerd, dan heeft hij een incentive om niet te verkopen. Hoe zwaar die incentive weegt, hangt af van de omstandigheden, maar dat die er is staat buiten kijf. JF: eens met [redacted], onze tekst dus laten staan.

>
[redacted]
>
>Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
>Verzonden: woensdag 19 maart 2014 18:11
>Aan: Jean Frijns; [redacted]
[redacted]@tudelft.nl)
>CC: [redacted]
>Onderwerp: nieuw concept advies commissie
>
>Beste Jean, [redacted]
>
>In de bijlage een nieuw concept advies. Ik heb de opmerkingen naar aanleiding van het gesprek vanochtend met de wethouder en onze nabespreking zo goed mogelijk verwerkt. Daarnaast staan er nog een aantal open punten /vragen in.
>
>Ik stuur jullie ook de concept reactie OGA op het advies. Onze reactie zal tegelijkertijd met het openbaar worden van jullie advies ook openbaar worden gemaakt. Daarbij wil ik vooral aandacht vragen voor het volgende:
>
>In het advies wordt uitgebreid stilgestaan bij de keuze van het transactiemoment. De tekst over het transactiemoment sluit af met de problematiek bij de overgang. Deze problematiek heeft veel te maken met erfpachtrechten die met een lage canon worden verhandeld in vergelijking met erfpachtrechten met een marktconforme canon. Dit verschil wordt nu heel erg gekoppeld aan de keuze voor het transactiemoment maar kan en speelt ook nu. (in Amsterdam Zuidoost staan veel woningen met een geïndexeerde canon sinds begin jaren 80, deze hebben relatief gezien ook hoge canons, misschien wel hoger dan marktconform…) Is het koppelen van de problematiek aan een nieuw systeem wel helemaal terecht?
>
>In jullie advies staat nog een opmerking over marktliquiditeit. Het probleem van marktliquiditeit ziet de gemeente heel anders (als we juist hebben begrepen wat jullie bedoelen). Zie mijn opmerking in de kantlijn en de tekst in de concept reactie. Ik denk dat de teksten in het advies en onze reactie afleiden van het eigenlijke advies: op welke wijze bepaal je resdiuele grondwaarde. Delen jullie mijn mening? En kunnen we het schrappen?
>
>Vrijdagochtend moet er een definitief advies liggen. Morgen aan het eind van de middag gaan alle stukken al naar de wethouder. Het zou mooi zijn als ik de wethouder al van een aangepast advies zou kunnen voorzien. Graag hoor ik wat haalbaar is voor jullie.
>
>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<mailto[redacted]@amsterdam.nl>
>
>
>_____
>Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op:
>http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/
>disclaimer
>