To: [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]
Cc: [redacted] @amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Thur 9/22/2016 3:58:50 PM
Subject: RE: Grondprijsbeleid/Grondprijzenbrief
Received: Thur 9/22/2016 3:59:22 PM

Hoi Allemaal,

Zojuist op de fiets bedacht ik me nog iets wat ik toch wel de moeite waard vind van het mailen. Misschien dat er al bij stilgestaan is, dat kan ik gemist hebben in mijn vakantie. In dat geval, excuus.

Maar goed, het gaat over de juridische houdbaarheid van het gebruik van de WOZ-waarde (waar geen beroep meer mogelijk op is). Het gebruik van deze WOZ-waarde was voor het eeuwige stelstel juridisch houdbaar dacht ik omdat het een immers een vrije keuze betreft voor de erfpachter. Deze hoeft niet over te stappen.

Bij het gebruiken van deze WOZ-waarde voor het voortdurende stelsel gaat die vlieger niet meer op, kan ik me voorstellen. De erfpachter heeft hier geen keuze meer. In ieder geval niet voor de erfpachters die de komende 2 of 3 jaar een CHET krijgen. Ik kan me voorstellen dat dit iets doet voor de juridische houdbaarheid voor het gebruik van de WOZ-waarde. Lijkt me nog een aandachtspunt.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 september 2016 13:18
Aan: [redacted] @amsterdam.nl>; [redacted] @amsterdam.nl>; [redacted] @amsterdam.nl>; [redacted] @amsterdam.nl>; [redacted] @amsterdam.nl>; [redacted] @amsterdam.nl>; [redacted] @amsterdam.nl>
CC: [redacted] @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Grondprijsbeleid/Grondprijzenbrief

Hallo allemaal,

Vanmiddag op de agenda:

1. Laatste versie grondprijsbepaling bestaand
2. Depreciatie
3. Hoe onderbouwing grondprijs opnemen in GPA
4. Verschillen notitie
5. Vraag Boomsma

1
[redacted] heeft het hele grondprijsbeleid doorgenomen, structuur aangepast en opmerkingen verwerkt. In de bijlage de schone versie. In docwerker staat nog de versie met wijzigingen bijhouden, ik moet er nog een keer doorheen:

<< Bestand: GPB bestaande erfpacht v22-09-2016.docx >>

GPB bestaande erfpacht.docx
http://docwerker/livelink/livelink.exe/open/17384196

2
Depreciatie:

Ik stel de volgende tekst voor:

00192

Depreciatie van de grondwaarde

Er zijn drie situaties waarbij het nodig is de actuele grondwaarde van bebouwde en/of in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

1. Gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;
2. Conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht;
3. Contractswijziging van een bestaand recht van erfpacht (bijvoorbeeld het omzetten van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een vervroegde herziening, al dan niet in het kader van de transformatieopgave).

Zoals al eerder in dit hoofdstuk werd omschreven, wordt de erfpachtgrondwaarde van in erfpacht uitgegeven grond gerelateerd aan de residuele grondwaarde. Doordat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van een contractrelatie kan de gemeente er toe besluiten de erfpachtgrondwaarde te depreciëren
Eind 2010 heeft het college besloten de depreciatiefactor vast te stellen op 25%. De onderbouwing van de depreciatiefactor is gelegen in het feit dat de de grondwaarde van bouwrijpe grond niet gelijk is aan de grondwaarde van bestaand erfpacht. In het toenmalige beleid was de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten gerelateerd aan de grondwaarde voor bouwrijpe grond. Deze twee stemmen niet met elkaar overeen omdat er alleen sprake is van bouwrijpe grond na slopen van de opstallen. Het feit dat de grond bebouwd is brengt een beperking met zich mee waardoor de grond niet dezelfde waarde heeft als bij nieuw gerealiseerde opstallen. Daarnaast is er bij voortdurende erfpacht een contractrelatie met de erfpachter waardoor de erfpachter geen reëel alternatief anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contactsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie te hanteren. 15% is wegens de bebouwde situatie en 10% vanwege de bestaande contractsrelatie.

In onderhavig beleid wordt de grondwaarde niet meer bepaald met de fictie van bouwrijpe grond. De methode gaat al uit van bebouwde grond en sloopkosten zijn onderdeel van de herbouwwaarde. Om deze reden vervalt de grond voor de 15%. De depreciatiefactor wordt bijgesteld naar 10%.

Voor de eenvoud wordt de depreciatiefactor toegepast in alle situaties.

Of

Bij conversies van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht is er geen bestaande contractrelatie die wordt voorgezet en is er geen grond voor depreciatie. Er is sprake van bebouwde grond maar bij de waardebepaling is hier al rekening mee gehouden.

3
Ik zou nog even een voorbeeld aanleveren van hoe in een GPA de grondprijsberekening op te nemen:

huur	200
bar	8%
vastgoedwaarde	2500
stiko	1500
grondwaarde voortdurend	1000
grondwaarde eeuwigdurend	1150

vastgoedwaarde eeuwigdurend	2650
huur	200
BAR	7,5%
stiko	1500
grondwaarde eeuwigdurend	1150

Het eerste is de berekening met de 15% verhoging, het omkaderde deel is wat moet worden opgenomen in het GPA. In feite stellen we dus de BAR bij van 8% naar 7,5% vanwege eeuwigdurende erfpacht.

Kunnen we het zo even over hebben.

4.
Ik ben nog hard bezig met de verschillennotitie. Afgelopen dinsdag hebben we het daar in klein verband over gehad. Hier de link naar het eerste concept:
De Verschillen huidig GPB en GWC WOZ.docx
http://docwerker/livelink/livelink.exe/open/18598192

638042

Belangrijke conclusie was afgelopen dinsdag dat deze notitie in feite alleen moet gaan over de verschillen als gevolg van de methodiek voor voortdurende erfpachtrechten. Rebel brengt al het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend in beeld. De verschillen kunnen worden weergegeven op afkoopsom en canon niveau.

Per stadsdeel zijn de gevolgen heel erg verschillend van elkaar.

	Eengezinswoniongen			Meerg
	Afkoopsom 50 jaar op basis van GPB2016	Afkoopsom 50 jaar op basis van BSQ en WOZ2014	verschil	Afkoopsom 50 jaar op basis van GPB2016
Centrum		-	-	105.047
West				65.472
Nieuw West	46.014	87.095	41.081	18.449
Zuid		-	-	111.046
Oost	143.886	214.036	70.150	65.988
Noord	49.904	33.895	-16.009	13.144
Zuidoost	25.712	59.873	34.161	10.446
Amsterdam	58.868	98.984	40.116	60.560

Hierin wordt WOZ 2014 vergeleken met GPB zoals dat in oktober aan de gemeenteraad voorligt. Het verklaren is nog een lastige kluif.

5 Boomsma heeft om de grondprijslijsten sinds 2007 gevraagd. Sinds 2013 zijn deze lijsten openbaar. In de jaren daarvoor werden deze kabinet vastgesteld. Hoe hier mee om te gaan?

Tot zo!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: Secretariaat Regie en Advies CFRE
Verzonden: dinsdag 8 maart 2016 16:36
Aan: Secretariaat Regie en Advies CFRE; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e