[redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Wed 6/15/2016 11:05:15 AM
Subject: RE: spoedvraag: afkoop huurwoningen en GPB
Received: Wed 6/15/2016 11:05:17 AM

Volgens mij kunnen we er niet omheen dat we het verschil moeten verklaren, als is het vanuit het principe. Je ziet nu als de de € 181 vs € 210 leidt tot 17%, dus ook de IVBN kan het verschil zo benoemen... Daarom misschien toch beter om toe te lichten hoe we tot verschil gekomen zijn? Zoiets als: *modelmatig zijn toekomstige canonherzieningen teruggerekend naar moment van uitgifte en op basis hiervan is het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend bepaald.* Zou dat goed landen?

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 juni 2016 12:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: spoedvraag: afkoop huurwoningen en GPB

[redacted],

Ik kan mij niet helemaal inden in je aanvullingen, omdat dat gedeelte juist wel betrekking heeft op nieuwe uitgiften en daar verschilt de methodiek van grondwaardebepaling niet (residueel).
Meer zeggen over de verhoging van € 179 (toch?) naar € 210 vind ik lastig omdat we die niet geheel "rekenkundig" kunnen onderbouwen, maar een optelsom is van verschillende aspecten: inflatie en waardeverschil voortdurend-eeuwigdurend. Maar als de wh dat zegt, gaat natuurlijk iedereen het verschil uitrekenen, de inflatie er af halen en dan vragen waarom het waardeverschil xx,x% is?
Heb jij een voorstel voor een toelichting?

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 juni 2016 11:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: spoedvraag: afkoop huurwoningen en GPB

Hierbij suggesties in rood, moeten we ook iets zeggen over de verhoging van € 181 naar € 210?

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 juni 2016 11:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: spoedvraag: afkoop huurwoningen en GPB

Hi [redacted] en [redacted],
Met [redacted] heb ik afgesproken dat hij het antwoord op vraag 1 dicht en ik op vraag 2. [redacted] en ik elzen dat met elkaar mee en dan krijgen jullie ons finale antwoord. Ik neem je even mee in deze mailwisseling, omdat je dan weet dat we er mee bezig zijn en ik wellicht tussendoor ook nog aan mijn ouderlijke plicht moet voldoen en dan even offradar ben.
De tweede vraag raakt erg aan vraag 6 die al inde annotatie van Van der Burg zit. Ik heb bij het antwoord daar dus bij aangesloten. De zwarte (dikgedrukte passages zijn uit de brief van IVBN.

IVBN bepleit dan ook ten zeerste bij de Raad voor transparantie, dat de gemeente Amsterdam gedurende de periode van de overstap referentieprijzen beschikbaar blijft stellen en hierbij het verschil tussen de grondprijzen bij eeuwigdurende erfpacht en de grondprijzen bij voortduren-de erfpacht inzichtelijk maakt.

Aangezien de overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend recht altijd op vrijwillige basis zal zijn, ook aan het einde van het tijdvak, zal de gemeenteraad ook in de toekomst voortdurende erfpachtgrondwaarden blijven vaststellen en daarmee openbaar maken. Zodra de overstapregeling en de daarbij behorende eeuwigdurende erfpachtrgrondwaarden er is, wordt het mogelijk een vergelijk te maken voor bestaande rechten.
De erfpachtgrondwaarden die nu voor liggen voor besluitvorming in de gemeenteraad betreffen de erfpachtgrondprijzen voor **nieuwe** uitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Ontwikkelaars/bouwers van nieuw te ontwikkelen vastgoed kunnen enkel een eeuwigdurend erfpachtrecht met de gemeente overeenkomen en niet meer opteren voor een voortdurend erfpachtrecht. Een vergelijking van erfpachtgrondwaarden bij nieuwe uitgiften is daarmee niet meer relevant. Het waardeverschil tussen bestaande voortdurende rechten en eeuwigdurend is niet precies is aan te geven en kan per gebied en functie verschillen. Een deel komt door marktontwikkelingen in het afgelopen jaar en een deel doordat nu sprake is van eeuwigdurende erfpacht waarbij de methodiek verschilt. De gemeente maakt in het grondprijsbeleid een inschatting van de erfpachtgrondprijzen, maar uiteindelijk bepaalt de markt de prijs.
Dit is volgens mij de belangrijkste vraag en antwoord dat je nodig hebt. Er staan ook nog wat andere passages in punt 2 van de IVBN-brief waarbij ik wat op te merken heb.

Voor IVBN blijft centraal staan dat de erfpacht-grondwaarde zodanig wordt vastgesteld, dat er rekening mee wordt gehouden dat een groot deel van de waardeontwikkeling toekomt aan dege-nen die in de opstallen heeft geïnvesteerd. Wij maken er ten principale bezwaar tegen dat er bij de wijziging naar eeuwigdurende erfpacht (opnieuw) afgekocht zou moeten worden tegen de volle grondwaarde. Het College zal moeten uitspreken dat er ook bij de overstap van commerciële erf-pachters, die recent al hebben afgekocht, met forse korting de overstap gemaakt kan worden.

Het ligt in de verwachting dat er een korting gegeven wordt op de erfpachtgrondwaarde bij overstap naar eeuwigdurend (al dan niet tussentijds of bij ET). Nu wordt aan commerciëlen immers ook een depreciatie van 25% gegeven. Echter, het geven van korting ligt vanuit staatssteunwege altijd ingewikkeld bij commerciële partijen. Ik weet dus niet zo goed wat hierover al (toe)gezegd kan worden.

wellicht even bij een jurist navragen of anders in het midden laten.
Tevens wordt nu voorgesteld om in het grondprijsbeleid niet langer indicatieve grondprijzen te ver-melden voor alle wijken van de stad en te volstaan met indicaties met bandbreedtes voor slechts bepaalde ontwikkelgebieden in de stad.
Voor commerciëlen werden in het grondprijsbeleid altijd enkel indicatieve bandbreedten gegeven voor ontwikkellocaties, omdat we nooit exacte prijzen per gebied vrijgegeven hebben ivm onze onderhandelingspositie en dynamiek van de markt.
5.1.2e kijk jij er even naar of je nog aanvullingen/suggesties hebt?
5.1.2e, hoe laat heb je het uiterlijk nodig en naar wie gaan de antwoorden eigenlijk?
Groet 5.1.2e

5.1.2 5. 5.1.2e

Verzonden: woensdag 15 juni 2016 10:31
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: spoedvraag: afkoop huurwoningen en GPB

5.1.2e en 5.1.2e,
Ik heb twee vragen voor jullie –en helaas heeft het spoed. De IVBN-bank heeft een brief gestuurd naar de raadscommissieleden (zie bijlage) Wat betreft het grondprijsbeleid heb ik de volgende 2 vragen. Lukt het jullie hier vanochtend antwoord op te geven?

1.Vraag voer verplichte afkoop

'Het College *volhardt helaas in een verplichting tot afkoop voor commercieel vastgoed, waar IVBN aangedrongen had op een keuzemogelijkheid. Overigens heeft het College in bovengenoemde stukken besloten voor andere partijen dan eigenaar/bewoner, bij complexen huurwoningen afkoop ook te verplichten, waardoor de keuzemogelijkheid tussen afkoop en canonbetaling vervalt.'*
Nu is mijn vraag: klopt dit? Is afkoop verplicht bij huurwoningen? En hoe zit het met gemengde bestemmingen?

2.Concept antwoord op ad 2 van bijgevoegde brief

Ad 2 in bijgevoegde brief gaat over het grondprijsbeleid, meer in het bijzonder de overstap en het niet leveren van indicatieve grondprijzen en het verschil tussen voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht inzichtelijk te maken.
Willen jullie hier een conceptantwoord op maken?
Alvast dank!
Groeten 5.1.2e