00218

To: [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 12/2/2016 10:26:05 AM
Subject: RE: nieuwe beslispunten voordracht
Received: Fri 12/2/2016 10:26:06 AM

[redacted],
ik zou het algemener in het beslispunt zetten, zeg maar in lijn met de weekendmapnotitie, in de toelichting is het natuurlijk goed om uit te leggen dat we vinden dat er een verouderingsfactor moet zijn om de te hoge bouwkosten te compenseren in specifieke situaties en dat daardoor de grondwaardes lager uitkomen dan eigenlijk het geval zou moeten zijn.

helpt dat?

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 december 2016 10:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: nieuwe beslispunten voordracht

Ik wil juist wel iets zeggen dat we de herbouwkosten met het vervallen van de verouderingsfactorte hoog inschatten (en daarmee de grondwaarde eigenlijk te laag) omdat je op deze manier niet het GWC advies diskwalificeert maar alleen zegt dat je de verouderingsfactor niet kan bepalen
En dat je daarom dus een cadeau geeft aan de erfpachter
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 december 2016 10:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: nieuwe beslispunten voordracht

[redacted],
Ik zou beslispunt 2 iets anders doen:
2. In te stemmen met het schrappen van de verouderinsfactordat:

a. De gemeente heeft aanvankelijk de oorspronkelijke verouderingsfactor opgenomen in de grondwaardebepaling en zag goede resultaten.

b. De gemeente is verrast door het advies van Ortec dat deoorspronkelijke verouderingsfactor niet voldoet.

c. De gemeente kan zich niet vinden in de door Ortec aangedragen aangepaste verouderingsfactor, omdat de uitkomsten niet aansluiten bij de grondwaardes en spreiding ervan in de stad die de gemeente verwacht.

d. Het vervallen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaardes. Dit heeft tot gevolg dat erfpachtkosten voor de erfpachter bij overstap lager zullen zijn en daarmee ook de totale toekomstige inkomsten voor de gemeente lager zullen zijn dan aanvankelijk gedacht.

e. met het vervallen van de verouderingsfactor wordt afgeweken van het advies van de grondwaardecommissie

Ik vind de term te laag ingeschatte grondwaarde door te laag ingeschatte bouwkosten niet een goede keuze.
Ik zou zeggen, de grondwaarde komt lager uit doordat de door de gemeente gehanteerde hogere bouwkosten door het vervallen van de verouderingsfactor niet naar beneden toe worden bijgesteld. (of zo iets)
groet
[redacted]

638418

00218 Van: 5.1.2 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 2 december 2016 9:56

Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

CC: 5.1.2 5.1.2e

Onderwerp: nieuwe beslispunten voordracht

Hallo, ik heb in de voordracht over het grondwaardebeleid en heb de volgende twee beslipunten toegevoegd (en de oude over Ortec advies geschrapt):

1. Kennis te nemen van de adviezen van Ortec Finance:
   - 1.1. "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" met als belangrijkste conclusies en adviezen:
     - a) de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes;
     - b) de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de GWC is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren;
     - c) geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de GWC de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m²;
     - d) de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de GWC is gebaseerd op analyse met lagere herbouwkosten. Zou de berekening van de verouderingsfactor worden uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou dit tot een andere verouderingsfactor leiden;
     - e) alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.
   - 1.2. " Verouderingsfactor o.b.v. WOZ-gegevens Amsterdam" met als belangrijkste conclusie:
     - a) het is niet mogelijk op basis van de WOZ gegevens een betrouwbare verouderingsfactor te bepalen.
   - 1.3. "Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten" met als belangrijkste conclusie:
     - a) Het effect van veroudering neemt toe naarmate de herbouwkosten hoger worden ingeschat.
2. In te stemmen met het schrappen van de verouderingsfactor in de berekening van de grondwaarde met als belangrijkste consequenties:
   - 1.1. De erfpachtgrondwaarde wordt te laag inschat omdat de herbouwkosten te hoog worden ingeschat;
   - 1.2. Op het onderdeel van het toepassen van de verouderingsfactor wordt het advies van Grondwaardecommissie niet gevolgd.

(nummering klopt niet door kopieren). De toelichting erbij moet ik nog schrijven. Maar als jullie al opmerkingen hebben over deze beslispunten, laat het maar weten, dan schrijf ik de toelichting niet voor niets.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e) 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma t/m vr