00397

5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e
5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1 5.1.2e
Sent: Mon 7/31/2017 3:14:59 PM
Subject: RE: Notities maatwerkclub 25 juli
Received: Mon 7/31/2017 3:15:00 PM

Dag allemaal,
Hieronder de notities van de sessie 31 juli 2017, ietwat kort door de bocht maar toch.
5.1.2e heeft de berekening van de transformatieprojecten aangepast. De volgende aanpassingen t.o.v. vorige sessie:

- Geen bejaarden en studenten
- Geen kleine woningen
- Geen parkeerplaatsen
- En opstalwaarde moet bekend zijn
- Woningen alle jaren en woningen na 2000
- Meergezinswoningen en eengezinswoningen
- En WOZ 2016 (plus verschil in % met 2014 en effect in GW).

Voor MGW is de voorkeur voor:

- Aangrenzende buurten
- Minimaal 150 waarnemingen

Voor EGW is de voorkeur voor:

- Idem
- Wanneer er niet voldoende waarnemingen naar Buurtcombinatie
- Als er dan niet voldoende waarnemingen zijn dan o.b.v. MGW gecorrigeerd. Opstalwaarde moet nog verder doordacht worden.

5.1.2 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 25 juli 2017 21:55
Aan: 5.1.2e van <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1. 5.1.2e e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Notities maatwerkclub 25 juli

Dag maatwerkvrienden,
Hedenochtend 25 juli hebben we het volgende besproken:

- Grondwaardecorrectiefactor. 5.1.2e heeft de diverse scenario's inzichtelijk gemaakt. De bandbreedte van de correctiefactor is groot, maar kijkend naar de belangrijkste scenario's (commercieel gemiddeld / commercieel minimum) lijkt er gemiddeld 15% uit te komen. Dit inzicht dient wel geregeld geactualiseerd te worden. 5.1.2e gaat e.e.a. vastleggen in het duidelijke notitie, zodat we op een later moment ook gebruik kunnen maken van de huidige inzichten. Grondwaardecorrectiefactor voor bestaande rechten wordt vastgesteld op 15%.
- Erfpachtgrondwaarde. In alle situaties moet TAG de erfpachtgrondwaarde adviseren. In Q3 2017 moet de erfpachter er op geattendeerd worden dat er voor 1 oktober niet afgekocht moet worden, althans dat dit financieel ongunstig kan zijn. E&U moet de erfpachter erop wijzigen. In de aanbieding moet iets van de strekking dat het de erfpachtgrondwaarde is, wat de canon is en dat de canon afgekocht kan worden. Waarbij tot 1 oktober geldt de oude afkoopinstructie, deze is niet gunstig, vanaf 1 oktober de nieuwe en dat is gunstiger. Deze disclaimer moet in de aanbieding.Check bij 5.1.2e en .Update: 5.1.2e heeft een document rondgemaild opgesteld door 5.1.2e waarin dit uitgeschreven staat. Het lijkt er zodoende op dat dit punt voldoende belegd is bij E&U]
- Zoektool. 5.1.2e heeft een tool laten opstellen dat de woz-gegevens van adressen laat zien. Zo'n soort tool zou Erfpacht moeten hebben. Dit ter inspiratie.

Transformatieprojecten:

- We moeten met een richtlijn komen voor het aanvliegen van de transformatiegebieden. Uit het overleg kwam de volgende ruwe schets:

652542

  - Onderscheid EGW / MGW
  - Woningen gebouwd na 2000
  - Bejaardenwoningen en studentenwoningen niet meenemen / filteren

- Stap 1: Aangrenzende buurten waarbij het totaal aantal woningen in die desbetreffende buurten minimaal [400] woningen is
- Stap 2: Buurtcombinatie waar de buurt in ligt
- Stap 3: Aangrenzende buurtcombinaties
- We gaan het water over / IJ voor het selecteren van aangrenzende buurten / buurtcombinaties.
- Gemiddelde woninggrootte moet minimaal 30 m2 GO zijn
- Voor wat betreft de stichtingskosten / opstalwaarde laten aansluiten bij woz-woningen of bij toekomstig plan? Keuze.
- Transformatiemodel van 5.1.2e uitbreiden met de gemiddelde opstalwaardes van de woz-woningen en de andere methode is eigen referenties nemen. Actie 5.1.2e.
- Bovenstaande inzichten zijn gebaseerd op basis van WOZ 2014. Ook inzichtelijk maken wat de inzichten zullen zijn op basis van WOZ 2016. Anders leggen we ons nu vast met bepaalde grenzen maar dan blijken die onnodig scherp. Of ruim.Actie 5.1.2e.

• De Nieuwe Kern (onder andere) ligt in Ouderkerk a/d Amstel, we moeten daarom ook kunnen beschikken over het WOZ-bestand van Ouderkerk a/d Amstel [actie voor??]

Dat was het,
5.1.2e