01801

From: [redacted]
Sent: Fri 2/3/2017 12:07:43 PM
Subject: FW: Vragen Erfpacht
Received: Fri 2/3/2017 12:07:43 PM

ter info

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 februari 2017 12:41
Aan: Joris van Osselaer
CC: [redacted]; Burg Eric van der
Onderwerp: RE: Vragen Erfpacht

Beste Joris,
De vragen die je stelt zijn omvangrijk. Ik kom er maandag op terug om aan te geven voor welke vragen op welke termijn de beantwoording gereed kan zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: Joris van Osselaer [joris@vanosselaer.nl]
Verzonden: vrijdag 3 februari 2017 12:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; Burg Eric van der
Onderwerp: RE: Vragen Erfpacht

Beste [redacted],
Dank voor je mail. Zoals je aangaf zijn de antwoorden vaak beknopt of heb je vragen (nog) niet kunnen beantwoorden.
Op een aantal punten zou ik graag meer informatie hebben. Ik zet ook even de wethouder in cc zodat hij kan aangeven of bepaalde informatie al dan niet kan worden gedeeld.

1. De huidige praktijk bij canonherziening in me nog onduidelijk. Zo heb ik bijvoorbeeld moeite om de 13% gemiddelde lagere erfpachtgrondwaarde bij taxatie door experts (tov gemeentelijke aanbieding) waarover wordt gesproken, te plaatsen. De voorbeelden die ik zie wijken veel sterker af. Daarom zou ik graag de informatie hebben over CHET's de afgelopen jaren. De data mag uiteraard geanonimiseerd zijn, maar ik zie wel graag om welke buurten het gaat, wanneer de herziening plaatsvond en of het een appartement of huis betrof. Ik zie dan graag de gemeentelijke aanbieding (als deze is gedaan), de waarde vastgesteld door de experts, en tot slot de grondwaarde volgens WOZ systematiek peildatum 2014 en 2016. Ik begreep dat voor sommige AB's de gemeente geen aanbieding doet. Deze zou ik ook graag in de set hebben. Ook als er geen expertoordeel is gevraagd en erfpachters hebben ingestemd met de aanbieding, zie ik dat graag terug. Graag vanaf 2010 tot nu. Doel is uiteraard om na te gaan hoe het nieuwe aanbod verschilt van de huidige praktijk. Ik besef dat dit veel werk kan zijn, maar ik denk dat het inzicht uiterst relevant is. Daarnaast ontvang ik graag de berekening van de 13% lagere grondwaarde bij schatting door experts. Kun je aangeven waarop die is gebaseerd?
2. Ik zou graag de volledige methode van berekening van herbouwkosten ontvangen en deze met derden delen. Liefst zou ik hebben dat het helemaal openbaar kan worden gemaakt. Kan dat?
3. Hoe zijn bij de hele hoge grondquotes de herbouwwaardes geverifieerd? Zijn daar daadwerkelijk inspecties gedaan om herbouwkosten te toetsen? Er hebben zich namelijk meerdere mensen tot mij gewend die uit hun BSQ herbouwkosten per m2 hebben afgeleid van ca eur 1000 per m2 terwijl de herbouwkosten door de verzekering of bij een recente CHET zijn geschat op 2500-3500 per m2.
4. Kun je precies aangeven hoe de kwaliteit van de opstal nou is meegenomen in de prijzen. Graag met voorbeelden en berekeningen. Ik zie dat nu niet goed terug.

Tot slot nog even de vraag wanneer we de antwoorden tegemoet kunnen zien op de vragen gesteld tijdens de technische sessie. Het is denk ik het makkelijkst als je eerst even reageert op de vraag of je bepaalde vragen kunt/mag beantwoorden en daarn daadwerkelijke antwoorden te sturen.
Alvast veel dank!
Joris

01801

Van: [redacted] [mailto: [redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 31 januari 2017 13:02
Aan: Joris van. Osselaer <joris@vanosselaer.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Vragen Erfpacht

Geachte heer Osselaer, beste Joris,
Op 25 januari stuurde u mij onderstaande vragen.
Ik heb de antwoorden opgenomen tussen de vragen.

1. Op de website over erfpacht (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verdieping/verschil-tussen/) lees ik: *"Bij het berekenen van de nieuwe canon bij het einde van een tijdvak wordt nu een afslag gehanteerd van 25% (depreciatie) op de berekende grondwaarde. Daarnaast maken erfpachters vaak gebruik van een deskundigencommissie om de waarde te bepalen, waarbij de grondwaarde gemiddeld nog eens met 13% daalt. In het nieuwe stelsel wordt voor overstap een afslag (depreciatie) van 10% gegeven. Het verschil van 15% heeft nu een plek gekregen in het berekenen van debuurtstraatquote."*

   a. Hoe heeft het verschil van 15% een plek gekregen in het berekenen van de buurtstraatquote? Kunnen jullie cijfermatig laten zien hoe de 15% wordt 'gecompenseerd'?

In het huidige stelsel zijn de sloopkosten niet meegenomen in de herbouwkosten maar is voor de sloopkosten een depreciatie van 15% opgenomen (onderdeel van de 25%). In de nieuwe methode maken de sloopkosten wel onderdeel uit van de herbouwkosten waardoor de 15% afslag kon komen te vervallen. De cijfermatige berekening is onderdeel van de herbouwkostenberekening.

   b. Is het correct dat er geen brug is geslagen naar de resterende 13%? Ze nee, waarom is hiervoor gekozen?

In de grondwaardebepaling is geen aanvullende depreciatie gegeven vergelijkbaar aan waar deskundigen doorgaans op uit komen. De afslag voor deskundigen is gebaseerd op een gemiddelden uit het verleden. Het is onvoorspelbaar hoe de waardering van deskundigen zich in de toekomst ontwikkelt. De GWC gaf in [redacted] rapportage aan dat zowel de gemeente als deskundigen er goed aan doen transparanter te zijn in [redacted] waardebepaling. Ook heeft de GWC aangegeven dat "de deskundigen de gevonden grondwaarde reduceren tot een bedrag waarvoor men in Amsterdam in werkelijkheid nooit grond zou kunnen kopen. Dit komt doordat zij enkele niet terechte dan wel onberedeneerde afslagen toepassen. Op inhoudelijke gronden zou de gemeente sterke argumenten kunnen aandragen om de deskundigenrapporten aan te vechten bij de rechter."

2. De opstalwaarde heeft een grote invloed op de grondwaarde.

   a. Welke aannames zijn gebruikt bij het berekenen van de herbouwwaarde? Ik weet dat in eerdere documenten hierover meer is geschreven (welke vuistregels zijn gehanteerd etc), maar ik mis een uitwerking van de berekening en de precieze parameters die voor het huidige voorstel zijn gebruikt. Zouden deze gedeeld kunnen worden?

De stichtingskosten zijn in overleg met een extern bureau bepaald een zo onafhankelijk mogelijke blik op de stichtingskosten te hebben. De stichtingskosten zijn per woningtype bepaald en zijn afhankelijk van het aantal vierkante meters. Een kleine woning is relatief per m2 duurder dan een grote woning per m2
De uitgangspunten voor de herbouwkosten berekening zijn (samengevat):

- Berekening op basis van hedendaagse regelgeving en hedendaagse constructies
- Binneninrichting op basis van gangbare opleveringskwaliteit voor woningen (afwerkvloer, behangklaar, volledige standaarinstallaties, sanitair, keukenblok)
- Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van stadsverwarming, voor bestaande uitgifte van een cv-ketel
- Bijkomende kosten (adviseurs/architecten, etc), de GWC vond dat deze kosten niet moesten worden meegerekend overigens
- Locatiefactoren, extra kosten als gevolg van de locatie (Bouwen in centrum lastiger dan buiten de ring)
- Deelobjecten zoals garageboxen, carports, ed. zijn apart berekent en worden toegepast indien daar in de WOZ sprake van is
- Correctiekosten ivm woningoppervlakte (de kosten van een kleinere woning zijn per m2 aanzienlijk duurder dan van grote woningen)
- De bouwkosten zijn per verschillende m2 categorieën berekent, vervolgens is er een vloeiende lijn bepaald om ook de tussenliggende kosten per m2 te kunnen bepalen.

De berekening van de herbouwkosten zijn niet openbaar gemaakt. In mijn beleving is dan de beste vorm om de wethouder hier om te verzoeken.

3. In het document van Ortec wordt op pagina 14 gezegd: *"Er is een aantal extreem grote grondquotes, tussen de 56,8 en de 84,4%. Het verdient de aanbeveling om deze extremen nader te analyseren."*

383768

   a. Waarom spreekt Ortec hier van 'extreem grote grondquotes'? Zou Ortec kunnen worden gevraagd dit toe te lichten?
   b. Heeft deze analyse nadere plaatsgevonden?

De gemeente heeft het advies van Ortec opgevolgd en de grotere grondquotes geanalyseerd. Uit die analyse is gebleken dat de methode juist is toegepast en dat de uitkomsten kloppend zijn. Overigens zijn grondquotes hoger dan 60% zeldzaam. In slechts 1% van de gevallen is BSQ's 60% of hoger (en in 0,1% is deze 80% of hoger).

c. Zou de nadere analyse gedeeld kunnen worden?

Wat we hebben gedaan is bij deze grondquotes gekeken of de methode correct is toegepast. Eerst is gekeken of de individuele residuele berekening juist is uitgevoerd. Dat was het geval. Dat betekent dat de individuele residuele berekening (WOZ – stichtingskosten) per woningtype een logische uitkomst gaf. Vervolgens is de individuele grondquote gemiddeld tot de BSQ en ook die is gecontroleerd en was logisch en verklaarbaar.

d. Kunt u een overzicht geven van de (impliciete) grondquotes die zijn gehanteerd bij uitgifte van nieuwe grond in de gemeente Amsterdam in 2012, 2013 en 2014?

e. Kunt u een overzicht geven van de grondquotes bij de canonherzieningen einde tijdvak voor woningen in 2012, 2013 en 2014?

De analyse van d. en e. zijn niet goed te maken. Daarvoor zouden we alle individuele dossiers moeten openen en analyseren.

4. In het document van Ortec wordt in de conclusie onder punt 3 gemeld dat de methode van GO geen rekening houdt met de kwaliteit van de opstal. "Het niet rekening houden met de kwaliteit van de opstal heeft tot gevolg dat in relatief dure (goedkope) buurten de grondquote te hoog (laag) wordt vastgesteld."

a. Is het correct dat er geen rekening is gehouden met de kwaliteit van de opstal?
b. Zo nee: hoe is er rekening gehouden?
c. Zo ja: waarom is hiervoor gekozen?
d. Zijn er mogelijkheden onderzocht om de kwaliteit van opstal alsnog mee te nemen? Wat waren de bevindingen?
e. Wat zouden mogelijkheden zijn om de kwaliteit alsnog mee te nemen?

De kwaliteit van de opstal wordt meegenomen doordat er afhankelijk van de WOZ waarde per m2 een toeslag op de herbouwkosten wordt toegepast. Woningen met een hoge WOZ krijgen daardoor in verhouding een grondwaardecorrectie naar beneden ten opzichte van woningen met een lage WOZ.
Ik hoop met deze (enigszins beknopte) beantwoording een goed antwoord op je vragen te hebben gegeven.
Met vriendelijke groeten,

5.1 5.1.2e
5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: Joris van Osselaer [mailto:joris@vanosselaer.nl]
Verzonden: woensdag 25 januari 2017 16:51
Aan: 5.1.: 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Vragen Erfpacht

Geachte 5. 5.1.2e, beste 5.1.2e,
In overleg met 5.1.2e wil ik je nog een aantal vragen stellen om het erfpacht voorstel en de impact ervan beter te begrijpen.

1. Op de website over erfpacht (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verdieping/verschil-tussen/) lees ik: *"Bij het berekenen van de nieuwe canon bij het einde van een tijdvak wordt nu een afslag gehanteerd van 25% (depreciatie) op de berekende grondwaarde. Daarnaast maken erfpachters vaak gebruik van een deskundigencommissie om de waarde te bepalen, waarbij de grondwaarde gemiddeld nog eens met 13% daalt. In het nieuwe stelsel wordt voor overstap een afslag (depreciatie) van 10% gegeven. Het verschil van 15% heeft nu een plek gekregen in het berekenen van debuurtstraatquote."*

a. Hoe heeft het verschil van 15% een plek gekregen in het berekenen van de buurtstraatquote? Kunnen jullie cijfermatig laten zien hoe de 15% wordt 'gecompenseerd'?
b. Is het correct dat er geen brug is geslagen naar de resterende 13%? Ze nee, waarom is hiervoor gekozen?

2. De opstalwaarde heeft een grote invloed op de grondwaarde.

a. Welke aannames zijn gebruikt bij het berekenen van de herbouwwaarde? Ik weet dat in eerdere documenten

hierover meer is geschreven (welke vuistregels zijn gehanteerd etc), maar ik mis een uitwerking van de berekening en de precieze parameters die voor het huidige voorstel zijn gebruikt. Zouden deze gedeeld kunnen worden?

3. In het document van Ortec wordt op pagina 14 gezegd: *"Er is een aantal extreem grote grondquotes, tussen de 56,8 en de 84,4%. Het verdient de aanbeveling om deze extremen nader te analyseren."*

a. Waarom spreekt Ortec hier van 'extreem grote grondquotes'? Zou Ortec kunnen worden gevraagd dit toe te lichten?
b. Heeft deze analyse nadere plaatsgevonden?
c. Zou de nadere analyse gedeeld kunnen worden?
d. Kunt u een overzicht geven van de (impliciete) grondquotes die zijn gehanteerd bij uitgifte van nieuwe grond in de gemeente Amsterdam in 2012, 2013 en 2014?
e. Kunt u een overzicht geven van de grondquotes bij de canonherzieningen einde tijdvak voor woningen in 2012, 2013 en 2014?

4. In het document van Ortec wordt in de conclusie onder punt 3 gemeld dat de methode van GO geen rekening houdt met de kwaliteit van de opstal. "Het niet rekening houden met de kwaliteit van de opstal heeft tot gevolg dat in relatief dure (goedkope) buurten de grondquote te hoog (laag) wordt vastgesteld."

a. Is het correct dat er geen rekening is gehouden met de kwaliteit van de opstal?
b. Zo nee: hoe is er rekening gehouden?
c. Zo ja: waarom is hiervoor gekozen?
d. Zijn er mogelijkheden onderzocht om de kwaliteit van opstal alsnog mee te nemen? Wat waren de bevindingen?
e. Wat zouden mogelijkheden zijn om de kwaliteit alsnog mee te nemen?

Bij voorbaat veel dank voor de antwoorden. Ik zou ze graag gebruiken in mijn voorbereiding op de commissiebespreking op 8 Februari. Mochten er vragen onduidelijk zijn dan stel ik het op prijs als we even konden bellen voor verduidelijking. Mijn nummer is [redacted].
Nogmaals dank,
Joris van Osselaer