From: [redacted], [redacted]
Sent: Tue 1/31/2017 10:37:57 AM
Subject: FW: Vragen Erfpacht
Received: Tue 1/31/2017 10:37:58 AM
Beantwoording schriftelijke vragen Van Osselaer Overstapregeling concept.docx

Hieronderde vragen van Van Osselaer, die hij "onofficieel" gestuurd heeft per mail. Officieel is als je vragen bij de raadsgriffie indient en dan zijn er strikte termijnen aan het beantwoorden en is het vervolgens ook openbaar. Dat heeft Van Osselaer ook nog gedaan. Die vragen staan in bijgevoegde document, waarin wij ook al bezig zijn met het beantwoorden er van. De antwoorden moeten namelijk deze week richting wethouder.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 27 januari 2017 16:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vragen Erfpacht

Ik ben in overleg met [redacted] bezig met een uitgebreider stuk over de herbouwkosten, gewoon alle details op tafel zeg maar. Maar hieronder beknopt al de antwoorden.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 januari 2017 16:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vragen Erfpacht

Hierbij kort alvast mijn antwoorden en suggesties bij enkele vragen. Vraag 3 en 4 zijn expertise van [redacted], zeker omdat er nav advies Ortecnog wat aanpassingen hebben plaatsgevonden.
Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 januari 2017 17:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Vragen Erfpacht

[redacted] en [redacted],
Kunnen jullie over deze osselaer vragen meedenken aub?
[redacted]

[redacted]
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Joris van Osselaer <[redacted]>
Datum: 25 januari 2017 16:51:23 CET
Aan: <[redacted]@amsterdam.nl>
Kopie: <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Vragen Erfpacht

Geachte [redacted], beste [redacted],
In overleg met [redacted] 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'?

De sloopkosten zijn nu meegenomen in de herbouwwaarde.

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 haar rapportage aan dat zowel de gemeente als deskundigen er goed aan doen transparanter te zijn in haar 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?

Goed over nadenken hoe transparant we dit willen laten zien. We zouden bijvoorbeeld die grafieken met die krommen kunnen laten zien, zodat je ziet welke herbouwwaarde er bij welk bouwtype en oppervlakte hoort en verder zouden we er dan een opsomming van posten bij kunnen doen die in de herbouwwaarde zitten.

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?

a+b+c In gesprek met Ortec hebben wij gevraagd welke quotes zij hier mee bedoelen. Zij doelden daarmee op hoge buurtstraatquotes voor eengezinswoningen en meergezinswoningen. De analyse heeft in zo verre plaatsgevonden dat er is gekeken waar deze buurtstraatquotes voorkomen en of de uitkomst redelijk is op basis van de residuele grondwaardemethodiek. De conclusie is dat als de grondwaarde residueel wordt bepaald deze hoge grondquotes voorkomen op de toplocaties in de stad. Vooral bij eengezinswoningen die relatief dicht in het centrum liggen, zoals in de Apollobuurt, komen dergelijke hoge buurstraatquotes voor. Ter illustratie, deze woningen worden verhandeld voor ruim boven een miljoen euro en zouden als ze bijvoorbeeld in Groningen zouden staan niet meer dan paar ton kosten. De hoge buurtstraatquotes zijn daarmee een logische uitkomst van de extreem hoge waarde van de woningen en de residuele grondwaardemethodiek.
Als antwoord op vraag d en e kunnen we wellicht de grondquotes uitrekenen van de buurtcombinaties die in de grondprijzenlijst van dat moment stonden en die dan vergelijken met de gemiddelde bsq's van diezelfde buurtcombinatie volgens WOZ-systematiek. Dit lijkt me eerlijk gezegd alleen een antwoord voor e. Voor d. is het een mindere oplossing, kunnen we iets met het zelfbouwaanbod van die jaren? Maar dit is even een puzzel, die info hebben we niet zo bij elkaar.

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." 644088

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?

A+b+c+d+e Naar aanleiding van het advies van Ortec is er een toeslag gekomen op de herbouwkosten afhankelijk van de marktwaarde per m². Per € 100 marktwaarde per m² zijn € 4 (even nagaan bij 5.1.2e of was het €6) hogere herbouwkosten gehanteerd.
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 5.1.2e.
Nogmaals dank,
Joris van Osselaer