[redacted]

Van: Wiebes Eric
Verzonden: dinsdag 21 januari 2014 8:02
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: Erfpacht

Maar voor bv stadsdeel ZO komen de experts veel hoger uit dan de aanbieding van de gemeente en de formule. Klopt dat wel?

Hartelijke groet,

Eric Wiebes

Op 20 jan. 2014 om 22:55 heeft [redacted]@oga.amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Eric,

Voor de 53 waarnemingen waar de gemeente een aanbieding heeft gedaan en volgens deskundigen de canon hebben bepaald (de gekleurde rijen in de tabel), komen de deskundigen bijna altijd lager uit. Uit onze analyse blijkt dat deskundigen een grondquote van 11% tot 15% hanteren en dat deze grondquote nagenoeg ongevoelig is voor de hoogte van de marktwaarde. Voor andere stadsdelen behalve West en Zuid kan deze analyse niet worden gemaakt omdat daar nog geen canonherzieningsprocedures zijn of dat de procedures nog niet zo ver zijn dat er een deskundigenrapport ligt. Het is daarom niet mogelijk op micro niveau een gelijke spreiding over de stad te krijgen op basis van daadwerkelijke definitieve deskundigenrapporten. Daarom hebben wij daar deskundige oordelen “gemaakt” (de niet gekleurde regels) op basis van de aanname dat deskundigen inderdaad 11% tot 15% van de marktwaarden blijven hanteren als grondquote. Als deskundigen dat blijven doen, zullen de door deskundige bepaalde canons in de andere stadsdelen hoger gaan uitkomen dan de aanbiedingen van de gemeente.

In de praktijk houdt de deskundige rekening met de aanbieding van de gemeente. Sommige deskundigen, als hij/zij vooraf al van mening is dat hij geen lagere canon kan bepalen/taxeren, zullen de erfpachter adviseren zo snel mogelijk alsnog de aanbieding van de gemeente te accepteren. In dat geval komt er dus geen canon bepaald door een deskundige. Aan de andere kant heeft de deskundige belang bij het taxeren van een lagere canon dan de aanbieding van de gemeente omdat anders er op den duur geen werk meer is; erfpachters zullen dan immers de aanbiedingen van de gemeente massaal gaan accepteren. In die zin heeft de aanbieding van de gemeente, of de formule, dus indirect invloed op de canon die deskundigen gaan bepalen; willen de deskundigen ingeschakeld blijven worden dan zullen zij structureel lager uitkomen dan de gemeente (onafhankelijk van de hoogte van de door de gemeente aangeboden canon).

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: Wiebes Eric
Verzonden: maandag 20 januari 2014 18:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Erfpacht

Dank, [redacted]. Is het waar dat de deskundigen voor grote delen van de stad een veelvoud taxeren van de aanbieding van de gemeente? Of is dat een door onszelf geconstrueerde werkelijkheid?

Hartelijke groet,

Eric Wiebes

Op 20 jan. 2014 om 18:01 heeft [redacted]@oga.amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted] en [redacted],

Hierbij het gevraagde overzicht (de gekleurde regels zijn de 53 waarnemingen waarin deskundigen daadwerkelijk getaxeerd hebben, de overige zijn een inschatting van het bedrag waar we denken dat deskundigen op uit komen):

adres	buurt	aanbieding gemeente	formule	deskundigen	
[redacted]		€ 96	€ 61	€ 266	zuidoost
		€ 124	€ 74	€ 326	zuidoost
		€ 166	€ 72	€ 323	nieuw west
		€ 162	€ 81	€ 358	noord
		€ 188	€ 90	€ 396	zuidoost
		€ 200	€ 106	€ 393	noord
		€ 191	€ 92	€ 404	zuidoost
		€ 206	€ 156	€ 430	noord
		€ 202	€ 100	€ 440	noord
		€ 182	€ 105	€ 462	zuidoost
		€ 219	€ 101	€ 444	nieuw west
		€ 197	€ 113	€ 494	zuidoost
		€ 310	€ 207	€ 383	noord
		€ 239	€ 105	€ 458	noord
		€ 226	€ 108	€ 472	zuidoost
		€ 237	€ 107	€ 467	zuidoost
		€ 529	€ 484	€ 708	west
		€ 310	€ 298	€ 412	noord
		€ 191	€ 122	€ 540	nieuw west
		€ 232	€ 114	€ 501	noord
		€ 203	€ 122	€ 535	nieuw west
		€ 255	€ 111	€ 485	zuidoost
		€ 310	€ 395	€ 442	noord
		€ 234	€ 121	€ 531	zuidoost
		€ 188	€ 201	€ 577	nieuw west
		€ 177	€ 307	€ 593	nieuw west
		€ 0	€ 186	€ 774	noord
		€ 240	€ 125	€ 545	zuidoost
		€ 261	€ 123	€ 540	noord
		€ 211	€ 134	€ 602	nieuw west

€ 286	€ 123	€ 556	nieuw west
€ 294	€ 125	€ 549	nieuw west
€ 287	€ 132	€ 579	noord
€ 252	€ 306	€ 620	zuidoost
€ 234	€ 148	€ 647	nieuw west
€ 149	€ 477	€ 736	west
€ 301	€ 133	€ 584	zuidoost
€ 252	€ 355	€ 641	zuidoost
€ 232	€ 147	€ 663	nieuw west
€ 461	€ 187	€ 519	noord
€ 461	€ 220	€ 533	noord
€ 292	€ 405	€ 741	zuidoost
€ 0	€ 324	€ 1.050	west
€ 333	€ 177	€ 720	zuidoost
€ 590	€ 436	€ 479	oost
€ 605	€ 587	€ 478	oost
€ 330	€ 284	€ 761	noord
€ 541	€ 536	€ 560	west
€ 618	€ 407	€ 486	oost
€ 295	€ 594	€ 814	zuidoost
€ 461	€ 149	€ 650	noord
€ 620	€ 296	€ 542	west
€ 367	€ 1.023	€ 850	nieuw west
€ 620	€ 632	€ 647	west
€ 653	€ 535	€ 633	oost
€ 713	€ 644	€ 583	west
€ 845	€ 210	€ 467	west
€ 327	€ 993	€ 1.007	noord
€ 758	€ 522	€ 604	oost
€ 818	€ 357	€ 552	oost
€ 893	€ 109	€ 485	oost
€ 790	€ 653	€ 588	oost
€ 865	€ 802	€ 520	centrum
€ 833	€ 465	€ 564	west
€ 777	€ 275	€ 640	oost
€ 792	€ 479	€ 655	west
€ 789	€ 355	€ 682	oost
€ 909	€ 476	€ 572	west
€ 843	€ 593	€ 675	oost
€ 924	€ 311	€ 595	oost
€ 987	€ 432	€ 539	west
€ 890	€ 415	€ 647	west
€ 948	€ 389	€ 597	west
€ 969	€ 279	€ 604	oost
€ 929	€ 415	€ 647	west
€ 941	€ 669	€ 666	oost
€ 851	€ 645	€ 762	west
€ 385	€ 1.317	€ 1.231	noord

€ 948	€ 477	€ 669	west
€ 936	€ 430	€ 690	oost
€ 996	€ 220	€ 635	west
€ 996	€ 423	€ 635	west
€ 1.008	€ 513	€ 650	oost
€ 376	€ 1.541	€ 1.283	zuidoost
€ 927	€ 624	€ 734	oost
€ 984	€ 508	€ 690	oost
€ 969	€ 483	€ 715	oost
€ 1.107	€ 422	€ 581	west
€ 1.036	€ 342	€ 683	west
€ 1.092	€ 445	€ 629	centrum
€ 1.025	€ 363	€ 709	west
€ 1.107	€ 627	€ 645	west
€ 929	€ 601	€ 828	west
€ 1.025	€ 437	€ 735	west
€ 1.084	€ 194	€ 696	west
€ 1.084	€ 387	€ 696	west
€ 934	€ 1.058	€ 854	oost
€ 1.121	€ 483	€ 696	west
€ 1.042	€ 1.360	€ 779	oost
€ 1.138	€ 343	€ 688	west
€ 1.200	€ 416	€ 635	west
€ 1.159	€ 610	€ 681	west
€ 1.147	€ 762	€ 704	west
€ 1.103	€ 408	€ 760	west
€ 1.171	€ 693	€ 699	west
€ 1.142	€ 352	€ 740	west
€ 1.200	€ 342	€ 683	west
€ 1.103	€ 483	€ 789	west
€ 1.162	€ 386	€ 764	west
€ 1.162	€ 546	€ 764	west
€ 1.177	€ 571	€ 750	oost
€ 1.200	€ 486	€ 735	west
€ 1.200	€ 352	€ 740	west
€ 1.200	€ 352	€ 740	west
€ 1.201	€ 659	€ 745	centrum
€ 1.201	€ 670	€ 748	centrum
€ 1.166	€ 956	€ 792	west
€ 1.124	€ 725	€ 855	oost
€ 1.136	€ 471	€ 849	west
€ 1.228	€ 846	€ 763	west
€ 1.127	€ 1.429	€ 886	oost
€ 1.325	€ 1.073	€ 793	zuid
€ 1.448	€ 739	€ 754	west
€ 1.380	€ 634	€ 827	west
€ 1.448	€ 1.229	€ 907	west
€ 1.521	€ 1.302	€ 848	centrum

€ 1.546	€ 686	€ 966	oost
€ 1.731	€ 439	€ 839	west
€ 1.489	€ 1.767	€ 1.083	west
€ 1.791	€ 444	€ 864	west
€ 1.987	€ 1.046	€ 758	zuid
€ 1.954	€ 962	€ 844	zuid
€ 1.858	€ 1.418	€ 1.048	centrum
€ 2.234	€ 1.737	€ 1.303	centrum
€ 2.014	€ 2.781	€ 1.597	west
€ 2.940	€ 2.018	€ 1.060	zuid
€ 3.106	€ 2.030	€ 1.487	zuid
€ 3.662	€ 1.171	€ 1.688	zuid
€ 3.602	€ 2.358	€ 1.765	zuid
€ 3.371	€ 3.223	€ 2.286	zuid
€ 4.637	€ 2.497	€ 2.017	zuid
€ 5.052	€ 2.077	€ 1.924	zuid
€ 5.507	€ 2.931	€ 1.940	zuid
€ 6.584	€ 1.800	€ 1.965	zuid
€ 6.667	€ 3.432	€ 2.387	zuid

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 januari 2014 8:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpacht

Hoi [redacted],

Eric vroeg mij jou even te mailen met de volgende vraag:

Zou jij van het grote rekenmodel die we laatst op een stickje hebben gekregen een simpelere tabel willen/kunnen maken?
Eric wil graag van de 150 adressen in een tabel wat de aanbieding van de gemeente is, oud en nieuw, en een kolom met wat de deskundigen zeggen.
Dus drie kolommen per adres.

Dit staat vast allemaal op de usb stick, maar Eric zou het graag willen in een wat kleinere tabel zien.
Kan dit?

Dankjewel alvast!

Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 januari 2014 16:17
Aan: 'Eric Wiebes'; Wiebes Eric
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpacht

Beste Eric,

In je email heb ik de antwoorden op je vragen ingevoegd. Mochten er nog andere vragen opkomen, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Eric Wiebes [redacted]
Verzonden: zaterdag 11 januari 2014 20:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Erfpacht

Beste [redacted],

Dank voor de (stapel!) stukken. Ik ga ze ook bespreken met [redacted]. Paar vragen.

1. In het memo staan de parameters, maar de eigenlijke formule zit er niet meer bij. Ik wil even dat plaatje tekenen van grondprijs afhankelijk van verkoopprijs. Dan zie je de drempelwaarden en de hellingshoek grafisch. Kun je me daarmee helpen?

In de bijgevoegde memo is de formule ook opgenomen. Hieronder de grafiek met de gevraagde hellingshoek (de hoek is maar klein, dus niet heel duidelijk zichtbaar maar hij zit bij meergezinswoningen bij € 2.505 per m² en bij eengezinswoningen bij € 2.005 per m²). In de bijlage ook een excel sheet met onder andere een grafiek waar ook de totale woningwaarde per m² in is opgenomen (en de formule in Excel).
<image001.gif>

2. Uit het stuk blijkt dat de NCW van het voorstel 11-21% onder het huidige stelsel ligt, aangenomen dat het huidige aantal klagers niet verandert en dat de deskundigenoordelen ook niet veranderen. Maar uit de twee sets met getallenvoorbeelden komt 6% en 16%. Als die getallenvoorbeelden alleen de canonvergelijking voor het

eerste jaar maken, dan begrijp ik deze getallen niet. In het begin werkt het nieuwe stelsel toch juist relatief beter uit ten opzichte van het oude, om daarna sneller te stijgen? Dan zou het NCW-effect juist kleiner moeten zijn dan het effect in het eerste jaar. Maar dat klopt blijkbaar niet. Hoe zit dit?

Het verschil wordt veroorzaakt door de bijzondere situatie dat het verschil tussen het huidige canonpercentage en het canonpercentage op basis van Francke en Frijns nu heel klein is. In de macro analyse wordt uitgegaan van een gemiddeld verschil van 1,19% (huidig canonpercentage gemiddeld 4,3% en nieuw canonpercentage gemiddeld 3,11%, alleen dit verschil veroorzaakt bij aanvang van het tijdvak / woonduur dus al een verschil van meer dan 27%). Dat alleen al leidt bij aanvang van het tijdvak / woonduur tot meer dan 25% lagere canoninkomsten voor de gemeente. Op micro niveau is het verschil veel kleiner omdat het verschil in het canonpercentage nu veel kleiner is en omdat bij de 6% tot 16% wordt vergeleken met alleen deskundigen (en niet een combinatie van deskundigen en gemeente zoals bij de macro vergelijking wordt gedaan).

3. Heb je het puntenwolkplaatje voor deze specifieke variant nog een keer voor me?

<image002.gif>

4. Ik geloof dat ik de (tijdelijke) kortingspropositie nog niet doorgrond. Aan wie geven we gedurende welke periode een hoe hoge korting? Het memo gaat daar niet op in.

Hierop is de memo aangepast en een aangevulde memo is bijgevoegd.

5. Laten we ook uitdrukken hoeveel goedkoper het voorgestelde stelsel is ten opzichte van het oude stelsel gebaseerd op de aanbiedingen van de gemeente. Dat zal 25-35% zijn.

In het OGA rapport, dat onderdeel is van de reguliere aanleveringen van de stukken voor het college van 21 januari 2014, is de volgende tabel opgenomen:

Volledig grondprijsbeleid Amsterdam, niemand maakt gebruik van een deskundigenprocedure		
bestaand	4.922	
voorstel	4.014	
laag scenario	-908	-18%
bestaand	5.084	
voorstel	3.882	
midden scenario	-1202	-24%
bestaand	5.609	
voorstel	4.070	
hoog scenario	-1539	-27%

Hartelijke groet,

Eric Wiebes