To: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 8/11/2015 2:34:12 PM
Subject: FW: Antwoorden op vragen 5.1.2e 5.1.2e
Received: Tue 8/11/2015 2:34:14 PM

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 20 juli 2015 13:33
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Antwoorden op vragen 5.1.2e 5.1.2e

Hoi 5.1.2e, ik hoop dat jij een goede vakantie hebt gehad.
In jouw laatste week spraken wij over het juridische hoofdstuk van het Grondwaardeadvies en de inconsequenties ervan. Wij hebben toen besproken dit niet nader te vragen aan de commissie mede omdat er al een specifieke vraag bij de commissie lag mbt de vrijwillige overstap.
Deze specifieke vraag is hieronder (niet inhoudelijk) beantwoord.
Onafhankelijk juridische advisering is betrokken in het kader van Vernieuwing maar het lijkt mij geen kwaad kunnen deze vraag nog eens expliciet ter advisering voor te leggen.

Ik zal dit als 5.1.2e terug is met haar bespreken.

Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 15 juli 2015 14:41
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: FW: Antwoorden op vragen 5.1.2e 5.1.2e

Zie het antwoord op vraag 7.

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 14 juli 2015 12:16
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: FW: Antwoorden op vragen 5.1.2e 5.1.2e

Beste allen,

Onderstaand de informele antwoorden van de grondwaardecommissie op de informele vragen die door ons gesteld zijn.
Let hierbij ook op onderstaande opmerking van 5.1.2e *Vanzelfsprekend citeren wij dan over en weer niet of gebruiken anderszins de mailwisseling buiten onze interne kring.*

Met vriendelijke groet,

Mevr. 5.1.2e 5.1.2e) 5.1.2e
Erfpachtbeheer, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

Klantenpanel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten. Bent u erfpachter in de stad? Dan willen we graag dat u meedenkt over de uitwerking van de plannen. U kunt zich hier opgeven voor ons klantenpanel.

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 14 juli 2015 11:17
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Antwoorden op vragen 5.1.2e 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Hierbij stuur ik je de antwoorden op de informele vragen die je aan de grondwaardecommissie hebt gesteld.

Vriendelijke groeten,

5.1.2e 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Dank voor je mail. Het is goed te lezen dat je blij bent met het rapport en dat het rapport voldoende informatie biedt om als gemeente op alle vragen antwoorden te kunnen geven.

Je schrijft een informele mail waarop wij informeel reageren.
Vanzelfsprekend citeren wij dan over en weer niet of gebruiken anderszins de mailwisseling buiten onze interne kring.

Onder de vragen tref je onze antwoorden aan.

Met een vriendelijke groet,
mede namens 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e

1) In bijlage geeft de GWC aan hoe zij de vragen van de gemeente heeft beantwoord. Voor een deel zijn die antwoorden inhoudelijk, voor een ander deel procesmatig. Wat opvalt is dat de GWC niet de formuleringen van vraag 1 en 2 heeft overgenomen uit de opdracht van de gemeente. De GWC geeft dit echter niet in bijlage 2 aan waardoor de indruk zou kunnen ontstaan dat er licht zit tussen de opdracht van de gemeente en de uitvoering van de GWC. Met name voor de eerste vraag is het belangrijk om dit goed te kunnen uitleggen Kan de GWC uitleggen waarom de vragen zijn geherformuleerd?

Wij hebben in paragraaf 1.1 van *Schoon schip* de oorspronkelijke vragen strakker en logischer geformuleerd. In bijlage II (Schoon schip 2015, p. 93 e.v.) hebben wij naar aanleiding van jouw verzoek de oorspronkelijke vraagstelling herhaald en verwezen naar de paragrafen waarin de vragen aan de orde komen. Er zit geen licht tussen paragraaf 1.1 en bijlage II.

2) Interpretatie methode van waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
Deze vraag is niet in directe zin beantwoord maar wel indirect, de gemeente hoort graag of de volgende interpretatie juist is. Het advies GWC stelt dat de door de gemeente gehanteerde residuele methode geschikt is en dat huidige rechten moeten worden gerespecteerd. Kan de gemeente dit als volgt interpreteren (en daarmee het antwoord op de vraag benoemen): "de huidige erfpachtrechten worden altijd volledig financieel afgewikkeld alvorens in financiële zin wordt overgestapt naar de eeuwigdurende verplichting". Hierbij zouden we er natuurlijk wel voor kunnen kiezen om bij een tussentijdse overstap deze 2 verplichtingen te combineren.

Het is ons niet geheel duidelijk welke vraag je met deze formulering precies wil afdekken.
Wij zouden dit niet zo formuleren ("de huidige erfpachtrechten worden ***altijd*** volledig financieel afgewikkeld alvorens in financiële zin wordt overgestapt naar de eeuwigdurende verplichting"). Dit suggereert dat alleen bij CHET overgestapt kan worden, hetgeen niet de bedoeling is — althans, dat nemen wij aan. De gemeente wil allicht de erfpachters 'verleiden' om nu over te stappen. Mogelijk beantwoorden wij jouw vraag als wij stellen dat de erfpachter niet gedwongen kan worden tot een tussentijdse overstap?

3) De WOZ waarde is gebaseerd op de fictie van eigen grond, vrij van belemmeringen.
- In een erfpachtrecht wordt soms het gebruik meer beperkt dan in het publiekrecht. De WOZ houdt hier geen rekening mee. Een voorbeeld zijn huurwoningen. In veel erfpachtrechten is de bestemming huurwoning opgenomen. Met de door uw voorgestelde methode wordt met deze beperkingen in het erfpachtrecht geen rekening gehouden en krijgt een erfpachtrecht met een beperking dezelfde canon als een erfpachtrecht waarvan de bestemming gelijk is aan het publiekrecht. Is het ook uw advies beperkingen in het erfpachtrecht te negeren bij het bepalen van de canon?

Wij hebben doelbewust op macroniveau gekeken. Wij achten het raadzaam redelijk 'grof' te blijven werken en uiterst terughoudend te zijn met de introductie van allerlei nieuwe, fijnmazige, casuïstische waardebeïnvloedende elementen in de discussie. Dat is naar onze overtuiging het begin van het einde en een showstopper. Zie ook het juridische hoofdstuk in *Schoon schip*. Veel kan weggestopt en –geschreven worden in de korting.

- Om tot de WOZ waarde te komen wordt (fictie eigen grond), door de dienst belastingen een correctie voor erfpacht doorgevoerd. Kan dit leiden tot discussie bij de erfpachtaanbieding, hoe schat de GWC dit in?
Wij hebben van de Eenheid Belastingen een intern, vertrouwelijk memo ontvangen over de berekening van de erfpachtcorrectie. Dat memo zou je op kunnen vragen bij 5.1.2e Wij hebben de berekeningswijze ook vertrouwelijk aan 5.1.2e voorgelegd die met de aanpak in hoofdlijnen kan instemmen. Hij heeft aangegeven dat deze berekening mogelijk op ouder onderzoek van hem terug grijpt. Mogelijk kan de berekeningswijze voor de WOZ in de toekomst (WOZ peildatum 1/1/2015 of verder) aangescherpt worden door nader onderzoek te laten verrichten, maar niet voor ons advies (WOZ-waarde 1/1/2014). Dit is eerder iets voor de Eenheid Belastingen.

5.1.2e
"Mijn benadering sluit aan bij de werkwijze van de gemeente voor wat betreft de erfpachtcorrectie. Ik beschrijf de correctie niet heel precies, maar het klopt dat de gemeente een periode van 50 jaar in de berekeningen meeneemt. Daarnaast neemt de gemeente niet 100% van de berekende contante waarde, maar 'slechts' 60%. Dus de EPC is 60% van de contante waarde van de verwachte erfpachtbetalingen over 50 jaar. (uit het intern stuk: Uit (intern) onderzoek is gebleken dat de huizenkoper bij aankoop niet geheel rekening houdt met de kosten van erfpacht. Daarom wordt niet de gehele EPC bijgeteld maar slechts 60%.)

Dit percentages is overigens gebaseerd op onderzoek wat ik lang geleden (november 1996) heb gedaan. Het wordt blijkbaar nog steeds gebruikt, en ik vraag me af of dit percentage ooit nog getoetst is.
De 60% is tot stand gekomen door bij 'identieke' woningen met verschillend erfpachtcontracten (afgekocht versus canon-betalend) de verkoopcijfers te vergelijken.
Bij normale disconteringsvoeten (gebaseerd op afkooppercentages en/of geldende hypotheekrente percentages, details zou ik moeten opzoeken) was het verschil tussen de verkoopprijzen (afgekocht versus canon-betalend) niet 100% van de contante waarde tot aan de expiratiedatum, maar slechts 60%. (ik moet nog wel ergens een papieren versie hebben liggen, een digitale kan ik niet vinden).
Het zou zeker aan te bevelen zijn om dit percentage opnieuw te toetsen."

4) Ten aanzien van commercieel vastgoed is niet geheel duidelijk op welke wijze de opstalwaarde wordt berekend. Is het uitgangspunt dat de stichtingskosten zoals de gemeente die in haar procedures hanteert in stand kan blijven? Welke verouderingsfactoor voor commercieel moet in dat geval worden gehanteerd nu uit uw rapport blijkt dat deze niet met een regressie analyse is te bepalen

Het klopt dat de verouderingsfactor voor commercieel vastgoed niet met een regressie-analyse is te bepalen. De benodigde data daartoe ontbreken vooralsnog. Het is mogelijk dat daar in de toekomst verandering in komt en in dat geval adviseert de commissie om ook voor commercieel vastgoed uit te gaan van deze methode. Voor aanbiedingen op kortere termijn constateren wij dat er in de huidige praktijk nauwelijks discussie bestaat als het gaat om grondwaardebepaling bij commercieel vastgoed. Die praktijk komt erop neer dat de gemeente voor de opstalwaarde uitgaat van de stichtingskosten en vervolgens nog 15% aan depreciatie toegeeft als stelpost voor de sloopkosten. Voor de stichtingskosten hanteert de gemeente nu al referenties voor verschillende vastgoedtypen en kwaliteitsniveaus. Wij adviseren om deze referentiesystematiek uit te bouwen naar verschillende leeftijdscohorten.

5) In uw advies verwijst u naar het advies van 5.1.2e en 5.1.2e over het canonpercentage. Dat advies zag toe op de voorstellen die er toen lagen en gaat uit van een canon die jaarlijks wordt geïndexeerd. Bedoeld u ook dat de formule moet worden gebruikt om het canonpercentage te bepalen voor een te indexeren canon? Dan is de volgorde als volgt: grondwaarde x canonpercentage = indexcanon. De netto contante waarde van de indexcanon is de afkoopsom. De vaste canon wordt zo gekozen dat de netto contante waarde van de vaste canon gelijk is aan de eerder bepaalde afkoopsom.

Het zorgvuldige advies van 5.1.2e en 5.1.2e (2014) bevat naar ons oordeel generieke concepten, die zowel voor oude als nieuwe voorstellen van waarde kunnen zijn. In onderdeel drie van hun advies (5.1.2e en 5.1.2e 2014, p. 2) wordt het canonpercentage ontleed en beargumenteerd vanuit het perspectief van vastgoedfinanciering. Hierbij wordt uitgegaan van een canon die tussentijds wordt geïndexeerd met de prijsinflatie. Uiteraard is dit een optie, geen verplichting. De daaruit volgende berekeningsmethodiek is uiteraard ook toepasbaar zonder inflatie, door de inflatievariabele (i) gelijk te stellen aan nul.
De canon (al dan niet geïndexeerd) is inderdaad een functie van de grondwaarde en het (al dan niet geïndexeerde) canonpercentage. Inderdaad is de afkoopsom gelijk aan de contante waarde van de toekomstige canonstroom. Om deze afkoopsom op voorhand vast te stellen bij een geïndexeerde canon, zal een verwachte prijsinflatie voor de toekomst moeten worden opgesteld om deze berekening te kunnen maken. De vaste canon wordt opgesteld op basis van het canonpercentage en de grondwaarde. Hierdoor zal de contante waarde (niet de netto contante waarde) van de vaste canon op voorhand dus gelijk zijn aan die van de geïndexeerde canon, zodat beide opties op voorhand dezelfde waarde hebben, zowel voor de pachter a de gemeente.

6) Als de gemeente de methode van 5.1.2e wil gebruiken voor het bepalen van de opstalwaarde is meer

inzicht in deze methode nodig, kunt u aangeven:
- Op welke wijze is de regressieanalyse vormgegeven die is gebruikt om de opstalwaarde te berekenen in het onderzoek van 5.1.2e
- Hoe ziet de formule er uit en welke bewerkingen op de data zijn uitgevoerd
- zijn bij de berekening van de opstalwaarde ook de bijkomende kosten en de correctie voor stedelijk gebied (volgens Bouwkostenkompas +4%) meegenomen?

Om 'ruis' te voorkomen stellen wij voor deze vragen rechtstreeks door 5.1.2e te laten beantwoorden.

7) Stelt de GWC voor om ook einde tijdvak een vrijwillige overstap te laten zijn en waarom vindt de GWC dit noodzakelijk? De gemeente gaat tot nu toe uit van een verplichte overstap einde tijdvak, zoals dat ook in het huidige stelsel gebruikelijk is waarbij einde tijdvak de nieuwste AB door de gemeente wordt opgelegd

Wij hebben geen zicht op de stand van de juridische discussie hieromtrent en zijn afgegaan op de publieke informatie. Of de bedoelde overstap verplicht kan plaatsvinden is een lastige juridische vraag. Naar onze mening is voor de juridische vormgeving een zware, onafhankelijke commissie geen overbodige luxe.

8) Voor nieuwe uitgiftes adviseert de GWC de residuele methodiek, zoals de gemeente die ook nu toepast. Omdat er voor nieuwe uitgiftes geen WOZ waarde is zal deze waarde op een andere wijze moeten worden bepaald. Heeft de GWC bedoelt dat de gemeente bij uitgiftes de systematiek van de dienst belastingen zou moeten hanteren om tot een bedrag te komen vooruitlopend op de bepaling van de woz waarde door de belastingdienst.

Nee. Hiervoor zou de gemeente de marktwaarde/prijs van het perceel 'grond zonder opstal' kunnen hanteren.

Van: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 25 juni 2015 9:01
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @freeler.nl>; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Advies gwc

Beste 5.1.2e,

Zoals afgesproken willen we je informeel een aantal vragen voorleggen die we na lezing van het advies van de GWC hebben. Het is wat de gemeente betreft de bedoeling om deze vragen niet formeel te stellen omdat ze daarmee ook onderdeel kunnen worden van een publiek debat en dat lijkt ons niet wenselijk.

We hebben elkaar persoonlijk niet meer gesproken maar ik ben blij met het rapport zoals dat er ligt. Hoewel het nog te vroeg is om te zeggen dat nu alles duidelijk en uitvoerbaar is denk ik dat we met dit rapport echt stappen kunnen gaan zetten in zowel het huidige stelsel als ook (en daar voor was het natuurlijk bedoeld) in het eeuwig durende stelsel.

Ons algemene beeld is dat hoewel niet alle vragen 1 op 1 zijn beantwoord het rapport wel voldoende informatie biedt om als gemeente deze antwoorden te kunnen construeren. Hierbij is het wel belangrijk dat we de goede interpretatie van het rapport nemen. Een deel van de vragen is er op gericht om te toetsen of we de juiste interpretatie kiezen. Voor een ander deel zijn het praktische vragen om achtergrondinformatie en voor een ander deel verduidelijking van de gekozen aanpak van de GWC.

Ik leg u graag onderstaande vragen voor.

1) In bijlage geeft de GWC aan hoe zij de vragen van de gemeente heeft beantwoord. Voor een deel zijn die antwoorden inhoudelijk, voor een ander deel procesmatig. Wat opvalt is dat de GWC niet de formuleringen van vraag 1 en 2 heeft overgenomen uit de opdracht van de gemeente. De GWC geeft dit echter niet in bijlage 2 aan waardoor de

indruk zou kunnen ontstaan dat er licht zit tussen de opdracht van de gemeente en de uitvoering van de GWC. Met name voor de eerste vraag is het belangrijk om dit goed te kunnen uitleggen
Kan de GWC uitleggen waarom de vragen zijn geherformuleerd?

Wij hebben in paragraaf 1.1 van Schoon schip de oorspronkelijke vragen strakker en logischer geformuleerd. In bijlage II (Schoon schip 2015, p. 93 e.v.) hebben wij naar aanleiding van jouw verzoek de oorspronkelijke vraagstelling herhaald en verwezen naar de paragrafen waarin de vragen aan de orde komen.
Er zit geen licht tussen paragraaf 1.1 en bijlage II.

2) Interpretatie methode van waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
Deze vraag is niet in directe zin beantwoord maar wel indirect, de gemeente hoort graag of de volgende interpretatie juist is. Het advies GWC stelt dat de door de gemeente gehanteerde residuele methode geschikt is en dat huidige rechten moeten worden gerespecteerd. Kan de gemeente dit als volgt interpreteren (en daarmee het antwoord op de vraag benoemen): "de huidige erfpachtrechten worden altijd volledig financieel afgewikkeld alvorens in financiële zin wordt overgestapt naar de eeuwigdurende verplichting". Hierbij zouden we er natuurlijk wel voor kunnen kiezen om bij een tussentijdse overstap deze 2 verplichtingen te combineren.

Het is ons niet geheel duidelijk welke vraag je met deze formulering precies wil afdekken.
Wij zouden dit niet zo formuleren ("de huidige erfpachtrechten worden ***altijd*** volledig financieel afgewikkeld alvorens in financiële zin wordt overgestapt naar de eeuwigdurende verplichting").
Dit suggereert dat alleen bij CHET overgestapt kan worden, hetgeen niet de bedoeling is — althans, dat nemen wij aan.
De gemeente wil immers de erfpachters verleiden om nu over te stappen.
Mogelijk beantwoorden wij jouw vraag als wij stellen dat de erfpachter niet gedwongen kan worden tot een tussentijdse overstap?

3) De WOZ waarde is gebaseerd op de fictie van eigen grond, vrij van belemmeringen.
- In een erfpachtrecht wordt soms het gebruik meer beperkt dan in het publiekrecht. De WOZ houd hier geen rekening mee. Een voorbeeld zijn huurwoningen. In veel erfpachtrechten is de bestemming huurwoning opgenomen. Met de door uw voorgestelde methode wordt met deze beperkingen in het erfpachtrecht geen rekening gehouden en krijgt een erfpachtrecht met een beperking dezelfde canon als een erfpachtrecht waarvan de bestemming gelijk is aan het publiekrecht. Is het ook uw advies beperkingen in het erfpachtrecht te negeren bij het bepalen van de canon?

Wij hebben doelbewust op macroniveau gekeken. Wij achten het raadzaam redelijk 'grof' blijven werken en uiterst terughoudend te zijn met de introductie van allerlei nieuwe, fijnmazige, casuïstische waardebeïnvloedende elementen in de discussie. Dat is het begin van het einde en een showstopper. Zie ook het juridische hoofdstuk. Veel kan weggestopt en –geschreven worden in de korting.

- Om tot de WOZ waarde te komen wordt (fictie eigen grond), door de dienst belastingen een correctie voor erfpacht doorgevoerd. Kan dit leiden tot discussie bij de erfpachtaanbieding, hoe schat de GWC dit in?
Wij hebben van de Eenheid Belastingen een intern memo ontvangen over de berekening van de erfpachtcorrectie. Dat memo zou je op kunnen vragen bij Henk Balke.
Wij hebben de berekeningswijze ook aan Francke voorgelegd die met de aanpak in hoofdlijnen kan instemmen. Hij heeft aangegeven dat de berekening op ouder onderzoek van hem teruggrijpt.
Mogelijk kan de berekeningswijze voor de WOZ in de toekomst (WOZ peildatum 1/1/2015 of verder) aangescherpt worden door nader onderzoek te laten verrichten, maar niet voor ons advies (WOZ-waarde 1/1/2014).
Dit is eerder iets voor de Eenheid Belastingen.

5.1.2e

"Mijn benadering sluit aan bij de werkwijze van de gemeente voor wat betreft de erfpachtcorrectie.
Ik beschrijf de correctie niet heel precies, maar het klopt dat de gemeente een periode van 50 jaar in de berekeningen meeneemt.
Daarnaast neemt de gemeente niet 100% van de berekende contante waarde, maar 'slechts' 60%.
Dus de EPC is 60% van de contante waarde van de verwachte erfpachtbetalingen over 50 jaar.
(uit het intern stuk: Uit (intern) onderzoek is gebleken dat de huizenkoper bij aankoop niet geheel rekening

houdt met de kosten van erfpacht. Daarom wordt niet de gehele EPC bijgeteld maar slechts 60%.)

Dit percentages is overigens gebaseerd op onderzoek wat ik lang geleden (november 1996) heb gedaan. Het wordt blijkbaar nog steeds gebruikt, en ik vraag me af of dit percentage ooit nog getoetst is.

De 60% is tot stand gekomen door bij 'identieke' woningen met verschillend erfpachtcontracten (afgekocht versus canon-betalend) de verkoopcijfers te vergelijken.
Bij normale disconteringsvoeten (gebaseerd op afkooppercentages en/of geldende hypotheekrente percentages, details zou ik moeten opzoeken) was het verschil tussen de verkoopprijzen (afgekocht versus canon-betalend) niet 100% van de contante waarde tot aan de expiratiedatum, maar slechts 60%. (ik moet nog wel ergens een papieren versie hebben liggen, een digitale kan ik niet vinden).

Het zou zeker aan te bevelen zijn om dit percentage opnieuw te toetsen."

4) Ten aanzien van commercieel vastgoed is niet geheel duidelijk op welke wijze de opstalwaarde wordt berekend. Is het uitgangspunt dat de stichtingskosten zoals de gemeente die in haar procedures hanteert in stand kan blijven? Welke verouderingsfactoor voor commercieel moet in dat geval worden gehanteerd nu uit uw rapport blijkt dat deze niet met een regressie analyse is te bepalen

5.1.2e

5) In uw advies verwijst u naar het advies van 5.1.2e en 5.1.2e over het canonpercentage. Dat advies zag toe op de voorstellen die er toen lagen en gaat uit van een canon die jaarlijks wordt geindexeerd. Bedoeld u ook dat de formule moet worden gebruikt om het canonpercentage te bepalen voor een te indexeren canon? Dan is de volgorde als volgt: grondwaarde x canonpercentage = indexcanon. De netto contante waarde van de indexcanon is de afkoopsom. De vast canon wordt zo gekozen dat de netto contante waarde van de vaste canon gelijk is aan de eerder bepaalde afkoopsom.

5.1.2e

6) Als de gemeente de methode van 5.1.2e wil gebruiken voor het bepalen van de opstalwaarde is meer inzicht in deze methode nodig, kunt u aangeven:
- Op welke wijze is de regressieanalyse vormgegeven die is gebruikt om de opstalwaarde te berekenen in het onderzoek van 5.1.2e
- Hoe ziet de formule er uit en welke bewerkingen op de data zijn uitgevoerd
- zijn bij de berekening van de opstalwaarde ook de bijkomende kosten en de correctie voor stedelijk gebied (volgens Bouwkostenkompas +4%) meegenomen?

Om 'ruis' te voorkomen stellen wij voor deze vragen rechtstreeks door 5.1.2e te laten beantwoorden.

7) Stelt de GWC voor om ook einde tijdvak een vrijwillige overstap te laten zijn en waarom vindt de GWC dit noodzakelijk? De gemeente gaat tot nu toe uit van een verplichte overstap einde tijdvak, zoals dat ook in het huidige stelsel gebruikelijk is waarbij einde tijdvak de nieuwste AB door de gemeente wordt opgelegd

Wij hebben geen zicht op de stand van de juridische discussie hieromtrent en zijn afgegaan op de publieke informatie.
Of de bedoelde overstap verplicht kan plaatsvinden is een lastige juridische vraag.
Ook voor de juridische vormgeving is een zware commissie geen overbodige luxe.

8) Voor nieuwe uitgiftes adviseert de GWC de residuele methodiek, zoals de gemeente die ook nu toepast. Omdat er voor nieuwe uitgiftes geen WOZ waarde is zal deze waarde op een andere wijze moeten worden bepaald. Heeft de GWC bedoelt dat de gemeente bij uitgiftes de systematiek van de dienst belastingen zou moeten hanteren om tot een bedrag te komen vooruitlopend op de bepaling van de woz waarde door de belastingdienst.

Nee. Hiervoor zou je de marktwaarde/prijs van het perceel 'grond zonder opstal' kunnen hanteren.

Met vriendelijke groet ,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.