[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 juni 2015 18:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: vragen DMC aan GWC
Bijlagen: Erfpacht vragen GWC v0.1.docx; ATT00001.htm

[redacted]
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted]
> **Datum:** 25 juni 2015 18:37:19 CEST
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp: vragen DMC aan GWC**
>
> [redacted]
> Bijgaand een setje reactie/vragen aan de GWC die ik binnen DMC verzameld heb. Deels van mezelf, en een groot deel van de collega's van DMC treasury.
> Strekking is dat veel van het rapport nog interpretabel is. Het is wel wat rijp en groen door elkaar heen, maar wellicht bruikbaar voor je contact met de GWC (morgen?).
> Nog een vraag. Ik ben kwijt wat we nu ook alweer besproken hebben over doorrekenen, toepassen op verschillende cases etc. (in de tijd en door wie)
> Dit in het licht van gevolgen voor jaarlijkse exploitatieresultaat en gevolgen balans. Ik ben inmiddels bevraagd door wh Kock hierover. Volgens mij moeten we richting hem wat meer aan verwachtingsmanagement doen. Ook voor wat betreft externe validering (a la Rebel).
> Hartelijke groet,
> [redacted]
> **Adviseur Concerncontrol Grondzaken en Vastgoed**
> Bestuur en Organisatie, Directie Middelen en Control
> **Gemeente Amsterdam**
> [redacted]

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: www.amsterdam.nl/proclaimer

Opmerkingen en vragen DMC n.a.v. rapport GWC Schoon schip 18 juni 2015

1. Residuele grondwaarde bepaling

Het lijkt erop dat de methode Francke door het toepassen van een erfpacht correctie komt tot een residuele grondwaarde alsof deze in volle eigendom is. 1) Klopt dat ? 2) Zo ja, waarom wordt er gekozen voor een waarde bepaling alsof de grond volle eigendom is ? Uit het advies maak ik op dat de Wet WOZ dit voorschrijft maar deze wet is niet opgesteld voor erfpacht en daarmee is dat een bevreemdend argument omdat grond in erfpacht voor zowel de pachter als de verpachter minder waard is dan grond uitgegeven in volle eigendom.

2. WOZ

In hoeverre het WOZ zich bewezen als marktcomfort prijspeil?

WOZ prijspeil 1/1/2014:
Stel, Noord ontwikkelt zich de komende decennia (door bijv de Noord-Zuidlijn) net zo als De Pijp en Rivierenbuurt zich heeft gedaan in de afgelopen decennia met navenante waardestijgingen. Dit zit nog niet in de WOZ-waarde van de woningen in Noord op dit moment. Hoe komt deze waardestijging naar de gemeente toe in de door jullie voorgestelde methode?
Of anders gezegd: Hoe gaan we om met majeure WOZ waarde stijgingen dankzij grote investeringen met gemeentelijke middelen. Denk aan investeringen in de Hallen in Oud-West waar m2 prijzen vastgoed in de directe omgeving in korte tijd fors gestegen zijn. Hier zit na-ijl effect in, die nog niet in de WOZ 1/1/2014 zit.

3. Waarde opstal

Waarde opstal wordt verondersteld niet gelijk te zijn aan stichtingskosten waarbij 4 waarde verminderende factoren worden genoemd en geen waarde vermeerderend factor. Dit terwijl het onderzoek ook aangeeft dat na 50 jaar er waardevermeerdering van opstal plaats vindt. Wat zijn de beperkingen van de residuele waardebepaling bij toepassing op de particuliere markt gezien de uiteenlopende waarderingscriteria van de transactie partijen bij bestaande bouw ? Waarom is deze methode toepasbaar buiten de context van commercieel vastgoed ?

- Jullie adviseren om een verouderingsfactor te gebruiken waar deze bij voorkeur per individuele woning wordt geschat. Dit oogt als een complex, arbeidsintensief en gedetailleerd. Hoe verhoudt dit zich met criteria transparant, uitvoerbaar, communiceerbar en begrijpelijk voor de erfpachter en gemeente?
- Voor de verouderingsfactor zijn markten in de omgeving van Amsterdam vergeleken. Zijn deze wel vergelijkbaar?

4. Canon

Wat wordt bedoeld met de contante waarde van de toekomstige canon verplichtingen gedurende een periode van 50 jaar gerekend vanaf verkoopdatum. Is dat 1) de nog resterende canon betalingen tot einde tijdvak van het betreffende erfpachtrecht aangevuld met de te verwachten canon vanaf einde tijdvak tot de horizon van 50 jaar of 2) de canon verplichting voor de komende 50 jaar alsof er een nieuw erfpachtrecht ingaat op moment van aankoop ?

Canonpercentage:

- groeivoet gesteld op 2.25 % ; de tabel met grondwaardeontwikkeling laat over de gegeven periode een zeer volatiel beeld zien die grote uitslagen rondom de groeivoet laten zien. Waarom gekozen voor 2.25%? Wat is de onderbouwing ?

- risico-opslag tussen 1.5-2.0 %. Vergoeding van de erfpachter aan de verpachter voor een aantal risico's vergelijkbaar met die zoal gebruikelijk bij hypotheek verstrekkingen. Waarom ligt dit percentage veel hoger dan wat gebruikelijk is in de hypotheek markt (afhankelijk van 'loan to value' en gebruiksdoel tussen de 0,2 % en de 1,2%). Wat is de onderbouwing ?

- naarmate de groeivoet hoger is – en daarmee de over te dragen grondwaarde van pachter naar verpachter - daalt het canon percentage. Dat is tegen intuïtief, hoe wordt de grondwaarde ontwikkeling overgedragen als het canon percentage lager is ?

- er wordt een aanname gemaakt dat de groeivoet en inflatie niet substantieel zullen afwijken; als dit wel gebeurt dan zijn de gevolgen – zie gevoeligheidstabel Frijns/Francke – voor het canonpercentage zeer groot. Hoe robuust is dit model? Wat zijn de financiële gevolgen voor erfpachter en de gemeente als deze aanname niet houdt ?

- Wat bedoelen jullie met een zo lang mogelijke looptijd voor Nederlandse staatsobligaties? Zo lang als beschikbaar is?

- kunnen jullie aangeven in welke situaties er aanleiding is om af te wijken van de inflatiedoelstelling van de ECB?

Aanbod tot afkoop alle toekomstige canonbetalingen in het nieuwe erfpachtsysteem
- op pagina 24 staat dat de gemeente zich met haar aanbod aan de erfpachters rekenschap moeten geven van het gelijkheidsbeginsel, zodat erfpachters met een vergelijkbaar erfpachtrecht een vergelijkbare aanbieding krijgen van de gemeente. Wat vinden jullie een vergelijkbaar erfpachtrecht? Bedoelen jullie daarmee dat erfpachters met een gelijk canonbedrag een gelijk aanbod tot afkoop moeten krijgen? Of degene met een gelijk canonpercentage?
- En in het rapport wordt aangegeven dat het aanbod moet worden vastgesteld volgens een vaste methodiek op begrijpelijke wijze geformuleerd. Hoe zou volgens jullie zo'n vaste methodiek eruit moeten zien?

- In het rapport wordt gesteld dat 70% van de aanbiedingen van de gemeente bij de herzieningen einde tijdvak wordt afgewezen en wordt bepaald obv de waardering van 3 experts. Deze experts maken voor het canonpercentage gebruik van de methode en cijfers die halfjaarlijks worden gepubliceerd door de SBV School of Real Estate. Is door het hoge percentage (70%) van afwijzingen dit niet de huidige marktstandaard van het bepalen van het canonpercentage? Hoe werkt de methode van bepaling van het canonpercentage door de SBV School of Real Estate precies en waar wijkt deze af ten opzichte van die van Frijns & Franke?

- Jullie advies is om het canonpercentage te baseren op de reële rente, verwachte inflatie en risico-opslag waarbij vaste percentages worden voorgesteld. Hoe houdbaar zijn vaste percentages in een eeuwigdurend stelsel en wat zijn de risico's die hieraan verbonden zijn?
- Het MVA en de rechtbankdeskundige bij bepaling van de canon bij afwijzing van het aanbod van de gemeente bij herziening (in 70% van de gevallen) zijn belangrijke stakeholders in het Amsterdamse erfpachtstelsel. Waarom hebben jullie niet met deze partijen gesproken?

5. Overstap

Rapport maakt niet duidelijk hoe de overstap qua calculatie in elkaar zit. Hoe wordt de nieuwe waarde met de oude waarde verrekend.

[redacted]5-6-2015

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 28 juni 2015 23:09
Aan: [redacted]

Onderwerp: binnengekomen vragen en reacties op GWC
Bijlagen: Brief SEBA aan Bestuurlijk Team Eeuwigdurende Erfpacht nav advies commissie Berkhout 28062015.pdf; 15.06.26 Technische vragen VVD over advies grondwaardecommissie [def] (1).pdf; Vragen SEBA bij advies GWC.docx

Collega's,

Bijgaand treffen jullie ter informatie aan:
- de vragen van de VVD aan de GWC
- de vragen van SEBA aan de VVD
- de brief van SEBA aan het BT

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
[redacted]

Van: Bestuur SEBA [redacted]
Verzonden: zondag 28 juni 2015 22:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Brief SEBA aan Bestuurlijk Team Eeuwigdurende Erfpacht nav advies commissie Berkhout

Mijne heren,
Bijgaand stuur ik u onze reactie naar aanleiding van het advies van de commissie Berkhout.
Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,
Koen de Lange
Voorzitter SEBA

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)
Gerrit van der Veenstraat 95
1077 DT Amsterdam
M: bestuur@erfpachtinamsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Bestuurlijk Team Eeuwigdurende Erfpacht
De wethouders Van der Burg, Ivens en Kock
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
M: e.vanderburg@amsterdam.nl
l.ivens@amsterdam.nl
u.kock@amsterdam.nl
C([redacted] l

Betreft: advies commissie Berkhout (GWC)

Amsterdam, 28 juni 2015

Geachte wethouders,

Het advies van de commissie Berkhout (GWC) van 18 juni 2015 is een inbreuk op het eigendomsrecht van huiseigenaren en bedrijven in Amsterdam. Het advies is strijdig met het uitgangspunt van artikel 1 Eerste protocol EVRM, dat een ieder recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom.

Zoals bekend is het economisch eigendom van een onroerende zaak bij erfpacht gesplitst tussen gemeente en erfpachter. De gemeente is en blijft juridisch eigenaar van de woning of bedrijfspand, maar de erfpachter (huiseigenaar of bedrijf) heeft het economisch genot van het eigendom en betaald hiervoor een halfjaarlijkse vergoeding aan de gemeente – de canon. In Amsterdam zijn meer dan 90 procent (400.000) van de woningen door de gemeente uitgegeven in erfpacht. De gemeente Amsterdam is met haar grondbedrijf monopolist op de Amsterdamse vastgoedmarkt en bij het wijzigen van de erfpachtregels is het dus van belang dat de gemeente geen misbruik maakt van haar economische machtpositie.

De commissie Berkhout is door het gemeentebestuur ingesteld, waarbij erfpachters geen inspraak hebben gehad in de samenstelling en de opdracht van de commissie. Tegen deze gang van zaken hebben erfpachters en SEBA zich begin 2015 tevergeefs verzet.

De commissie Berkhout komt nu met een advies waarvan het onder andere de bedoeling is dat dit gebruikt gaat worden om, ten behoeve van de overstapregeling, voor alle bestaande woningen en bedrijfspanden in Amsterdam de grondwaarde en bijbehorende waarde van het erfpachtrecht te bepalen. De commissie stelt hierbij dat overstappen naar het nieuwe systeem voor erfpachters vrijwillig is en dat de gemeente als gevolg hiervan geen machtspositie heeft. Deze gevolgtrekking is onjuist omdat het gegeven dat zo meteen voor ieder appartement, woning en bedrijfspand in Amsterdam vaststaat wat een erfpachter (of potentiële koper) bij de overstap naar het nieuwe systeem moet betalen aan de gemeente van directe invloed is op huizenprijzen, hypotheken en de waarde van commercieel vastgoed. In Amsterdam is er geen reëel alternatief voor erfpacht en wij gaan ervan uit dat de gemeente met ons wil dat de gevolgen van de overstap duidelijk en

transparant naar de markt worden gecommuniceerd. Het is dus van groot belang voor erfpachters dat het gemeentelijke aanbod een weerspiegeling vormt van de marktprijzen voor bestaande erfpachtrechten in de afgelopen decennia.

De commissie Berkhout maakt geen afweging tussen de gerechtvaardigde belangen van gemeente en erfpachters. De commissie kiest volledig voor het belang van winstmaximalisatie voor de gemeente. Dit is niet helemaal onverwacht, omdat dit al in de formulering van de opdracht aan de commissie lag besloten.

De gemeente Amsterdam opereert bij deze vernieuwing van het erfpachtsysteem niet alleen als eigenaar en monopolist, maar ook als overheid. De grenzen die aan de gemeente Amsterdam worden gesteld wanneer ze zich in het (economisch) eigendom inmengt zijn dus ook op deze erfpachtvernieuwing van toepassing. Hierbij geldt dat:

1. Een inmenging niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod op willekeur;
2. De inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang dient te dienen;
3. De inmenging proportioneel dient te zijn, dat wil zeggen dat een 'fair balance' moet bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de betrokkene;
4. Een inmenging geen onevenredige last ('excessive burden') op de betrokkene mag leggen.

De commissie Berkhout geeft aan het begrip grondwaarde voor bestaande erfpacht een fictieve invulling. De Algemene Bepalingen van bestaande erfpachtrechten waarin het begrip grondwaarde is opgenomen (AB1994 en AB2000) worden hierdoor zodanig uitgelegd dat dit met terugwerkende kracht wijzigingen tot gevolg heeft ten nadele van de erfpachter. Dit is strijdig met de rechtszekerheid. De Algemene Bepalingen van voor 1994 kennen het begrip grondwaarde zelfs in zijn geheel niet. Dit knelt des te meer omdat dit financiële consequenties heeft voor de erfpachter en de erfpachter geen mogelijkheid tot koop van het juridisch eigendom heeft ('compulsory borrowing'). In de SEBA procedure is vast komen te staan dat de grondslag bij uitgifte voor het bepalen van de canon tussen 1923 en 1993 de kostprijs van de grond was. De commissie Berkhout gaat uit van de fictieve residueel berekende waarde van de grond. Hiermee schendt de commissie Berkhout de rechtszekerheid voor de erfpachter.

De commissie Berkhout gaat bij de behandeling van de voor- en nadelen van de verschillende waarderingsmethoden volledig voorbij aan de belangen van erfpachters. De commissie kiest willekeurig en ongemotiveerd, althans volstrekt onvoldoende, voor een methode van winstmaximalisatie voor de gemeente. Ook bij de behandeling van het canonpercentage gaat de commissie Berkhout volledig en ongemotiveerd voorbij aan de belangen van erfpachters met betrekking tot het reële rendement (tussen 1% en 3%) en de risico-opslag (tussen 1,5% en 2%). Erfpachters draaien in het voorstel niet alleen op voor het inflatierisico, maar ook op het investeringsrisico en het financieringsrisico van de gemeente. De door SEBA en andere (vertegenwoordigers van) erfpachters aangedragen knelpunten voor de overstapregeling en bezwaren bij de gekozen waarderingsmethode en canonberekening zijn door de commissie Berkhout onbehandeld gebleven.

Er is geen gerechtvaardigd algemeen belang voor een verschuiving van de vermogenspositie tussen gemeente en erfpachter bij de overstapregeling dat door het advies van de commissie Berkhout wordt gediend. De door de commissie Berkhout gekozen residuele grondwaardemethode is bovendien strijdig met het uitgesproken uitgangspunt van dit stadsbestuur om te stoppen met het beleid dat de waardestijging van de grond de gemeente toekomt. Allereerst doordat de hoogte van

het canonpercentage (reëel rendement en risico opslag ruim 3 tot 6 keer hoger dan de groei van het nationaal inkomen) op termijn een uitholling van het vermogen van de erfpachter betekent. Daarnaast doordat bestaande erfpachtcontracten bij overstap herzien worden, waarbij de waardestijging tot nu toe, ondanks de canonherzieningsprocedures van de afgelopen jaren, alsnog volledig wordt afgeroomd.

Bij het bepalen van de uitgangspunten en de te gebruiken rekenmethoden heeft de commissie Berkhout het belang van haar inmenging in de economische eigendomsverhouding niet afgewogen tegen de bescherming van de rechten van de gemeente en de erfpachter. De vermogensrechtelijke uitkomst van de belangenafweging dient bij alle scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel te zijn voor de erfpachter. De commissie Berkhout heeft hierbij ook nagelaten om de belangen van particuliere erfpachters te wegen, laat staan om deze zwaarder te wegen. De te betalen canon na herziening dient in verhouding te staan tot de omvang van de beperkingen die aan het erfpachtrecht zijn verbonden en de lasten ('cost of ownership') die de erfpachter zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen. Op basis van vaste rechtspraak en de literatuur dienen beperkingen van het genot welke voortvloeien uit de erfpachtvoorwaarden en de gebondenheid van partijen door de erfpacht, tot uitdrukking te komen in het verschuldigde canonbedrag door de erfpachter. Deze belangrijke afweging wordt door de commissie Berkhout in zijn geheel niet beantwoord, als 'korting' weggezet en de invulling hiervan overgelaten aan de gemeente. De commissie Berkhout laat na om de te hoge en onnodige kosten voor de erfpachter, zoals hiervoor genoemd opgenomen in het canonpercentage, mee te nemen in haar belangenafweging. De commissie Berkhout bevestigt hiermee wel de fout in het huidige erfpachtsysteem dat bij de vaststelling van de canon in het eerste tijdvak geen rekening is gehouden met de erfpachtbeperkingen en gebondenheid van partijen.

De commissie Berkhout bevestigt ook de fout in het huidige erfpachtsysteem, waardoor de erfpachter een dubbele inflatievergoeding betaald. De gemeente stelt in het huidige systeem de canonbedragen alleen op grond hiervan al gemiddeld ten minste 30% te hoog vast. De commissie Berkhout laat na om dit gegeven vervolgens in haar afwegingen te betrekken.

Een residuele berekening van de grondwaarde (in welke vorm dan ook) bij canonherziening legt per definitie een onevenredige last bij de erfpachter. De residuele grondwaardemethode gaat er immers vanuit dat de waardestijging ('goodwill') aan de grond (de gemeente) toegerekend moet worden. Dit is als methode voor beprijzing op het moment van gronduitgifte een goed bruikbare methode, maar op het moment van bestaande erfpacht een disproportionele inmenging in de vermogensverhouding tussen eigenaar en erfpachter.

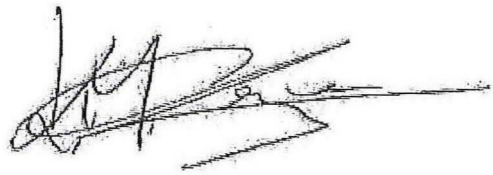
De gemeente past, in het huidige systeem, voor de afkoop van de canon een opslag toe om zichzelf schadeloos te stellen, waardoor de afkoopsom voor 50 jaar gelijk wordt aan de grondwaarde. Dit is een inconsistentie welke een onevenredige last bij de erfpachter neerlegt. De gemeente ziet immers niet af van canonherziening aan het einde van het afgekochte tijdvak, waardoor de erfpachter over de gehele looptijd meer gaat betalen dan de grondwaarde. Aangezien de grondwaarde bij uitgifte residueel is afgeleid van de marktwaarde van het object is deze rekenwijze intern inconsistent en daardoor niet prudent. De grond kan door de gekozen financieringsvorm niet meer waard worden dan de grondwaarde op dat moment. Dit knelt des te meer, nu de gemeente voor langere tijd de afkoopsom voor het eerste tijdvak verplicht heeft gesteld. De commissie Berkhout heeft geen rekening gehouden met deze onevenredige last die de erfpachter in geval van betaalde afkoopsom draagt bij overstap naar het nieuwe erfpachtsysteem.

Een bijzondere onevenredige last komt voor rekening van de erfpachter, wanneer bij de uitgifte in erfpacht BTW is betaald over de grondwaarde. BTW was tot 2015 verschuldigd indien de *waarde in het economisch verkeer* (de marktwaarde van de volle eigendom van de zaak) door de gemeente werd geleverd, anders was Overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij erfpacht uitgiften vanaf begin jaren '90 hebben erfpachters in Amsterdam in de regel BTW betaald. De commissie Berkhout heeft de door haar gehanteerde marktwaarde hiervoor ook niet gecorrigeerd. Er is dus geen enkele reden om aan te nemen dat er de afgelopen decennia in Amsterdam een verschil in grondprijzen is geweest tussen voortdurende- en eeuwigdurende erfpacht en vol eigendom. De gemeente Amsterdam heeft gehandeld als ware de waarde van de uitgifte in voortdurende erfpacht die van vol eigendom. De commissie Berkhout heeft nagelaten dit in haar afwegingen te betrekken.

Voortzetting van de ingeslagen weg leidt, naar analogie van de titel van het advies van de commissie Berkhout, tot een Zinkend Schip van de vernieuwing van het erfpachtsysteem.

SEBA wil, nu het gezien de geplande tijdlijnen nog kan, op korte termijn met het stadsbestuur in overleg treden om daadwerkelijk en inhoudelijk te praten over het nieuwe erfpachtsysteem. De koers die nu wordt gevaren leidt onvermijdelijk tot schipbreuk nog voor het zicht op de haven. Hierbij moet niet alleen de waardebepaling aan de orde komen, maar ook de geplande nieuwe erfpachtvoorwaarden. Hierover tasten wij nog volledig in het duister. Voor zover nodig kan dit uiteraard in beslotenheid en vertrouwelijkheid geschieden.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,



Koen de Lange

Voorzitter SEBA

Technische vragen VVD over advies grondwaardecommissie

26 juni 2015

- Het "afwaarderen" van de opstal na 50 jaar lijkt enigszins arbitrair of veralgemeniseerd. Op p. 62 staat weliswaar: "Hiervan maakt Francke in het model gebruik door te veronderstellen dat de bouwkosten in dure en goedkope buurten respectievelijk relatief hoog en laag zullen zijn. Uiteraard kunnen de bouwkosten gedetailleerder worden bepaald om te dienen als component voor de grondwaardebepaling." Maar laat deze methode niet veel ruimte voor uitzonderingsgevallen? Bijv. Bepaalde type woningen die vroeger of later dan na 50 jaar hun laagste waarde bereiken of uitzonderingen in bepaalde buurten?

- De commissie maakt van het begrip grondwaarde een fictieve grondslag. Hoe verhoudt zich dat met de bancaire richtlijn voor financiering van erfpacht?

- Er is uitgegaan van de WOZ waarde welke wordt bepaald alsof de grond in eigendom is. Hierover is OZB afgedragen nu wordt van de WOZ waarde de (gecorrigeerde) vervangingswaarde afgetrokken. Is dit niet inconsistent?

- Sommigen type woningen zijn meer gewild dan andere. Jaren '30 woningen bijvoorbeeld. De bouwkosten vallen daardoor relatief laag uit ten opzichte van de WOZ waarde. Volgens de berekening komt het verschil door de waarde van de grond. Maar in dit voorbeeld is het evident dat een deel niet door de waarde van de grond komt maar door de populariteit van de bouwstijl. Zou dit niet meegenomen kunnen worden in de depreciatie van de woningopstal?

- Hoe wordt het canonpercentage berekend?
    - De commissie adviseert om het canonpercentage vast te stellen vanuit het transparante perspectief van marktconforme financieringskosten. Wat zijn marktconforme financieringskosten precies? Hoe transparant zijn die eigenlijk?

- Waarom is het niet mogelijk om de afkoop van erfpacht in termijnen te betalen? Op deze manier maak je het aantrekkelijker?

- De grondwaardecommissie heeft onder andere met SEBA gesproken. Welke aanbevelingen van SEBA heeft de grondwaardecommissie overgenomen? En welke niet?

- Klopt het dat er in het systeem van de residuele grondwaarde-methode (vervangingswaardemethodiek van de opstal) geen rekening wordt gehouden met bijzondere gebouwen en het feit dat een gebouw meer waarde kan vertegenwoordigen dan de optelsom van de constructiematerialen en constructiekosten (o.a. cultuurhistorische waarde)? Bijv. een gebouw ontworpen door een modernistische architect kan geheel uit beton (of een ander relatief goedkoop materiaal) opgetrokken zijn wat volgens de residuele methode zou leiden tot een lage opstalwaarde en daardoor een (te) hoge grondwaarde. Klopt dit? En word hier rekening mee gehouden in de model van Francke of kan dit anderszins ondervangen worden?

- Zijn de prijzen die in de markt worden betaald volgens de grondwaardecommissie gelijk aan de gecorrigeerde vervangingswaarde plus de depreciatie (korting) van de grondwaarde? Hebben de grondwaardecommissie en de commissie Francke de uitkomsten van hun berekeningen gevalideerd aan deze vooronderstelling?

- Onder 4.4.2 Waarde opstal, staat: "*Opstallen (of: gebouwen) kunnen enorm van elkaar verschillen in fysieke kenmerken (zoals: woningtype, bouwwijze, dakconstructie, staat van onderhoud, monumentstatus, bouwjaar, aantal bouwlagen) en economische en private gebruiksmogelijkheden (bijvoorbeeld: woning, bedrijfsruimte, winkel, hotel, loods). Een koper van een object zal hiermee rekening houden.*" Hoe adviseert de commissie hier rekening mee te houden in de waardering van de opstal?

- Hoe kan volgens de grondwaardecommissie in een toekomstig systeem van eeuwigdurende erfpacht de zogenaamde 'badkamerboete' voorkomen worden? Kortom, hoe wordt voorkomen dat investeringen van eigenaren in de woning aan de grond toegerekend worden i.p.v. aan de opstal? Dit wordt als nadeel genoemd bij de grondquote-methode (tabel 4.2), maar geldt dit nadeel ook niet voor de residuele-waardemethode?

- De grondwaardecommissie adviseert om ook een geïndexeerde erfpachtkanon als keuzemogelijkheid te bieden aan de erfpachter. Op p. 72 staat: "*Voor alle duidelijkheid: de gemeente gaat door deze wijze van indexeren dus niet méér verdienen. In dat geval zal de erfpachtcanon bij aanvang dus lager zijn*". Op den duur zal de gemeente toch wel meer verdienen? De 'schuine lijn' bij geïndexeerde canonbetaling zal toch tot in de eeuwigheid oplopen door de inflatiecorrectie, in tegenstelling tot de 'rechte lijn' van een vaste jaarlijkse canon. Op den duur lopen die lijnen toch steeds verder uiteen, waardoor de gemeente meer ontvangt bij een geïndexeerde canonbetaling dan bij een vaste jaarlijkse canon?

- Wat is het advies van de grondwaardecommissie over het verrekenen van reeds afgekochte erfpachtrechten bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht?

- De grondwaardecommissie schrijft op blz. 28 en 29 zelf dat potentiële kopers de hoogte van hun bod zullen afstemmen op de wetenschap dat de canon binnen afzienbare tijd fors omhoog gaat. Als de markt de methode Berkhout begrijp, zal dit het geval zijn. Verkopende huizenbezitters zullen dan de last dragen. Vindt de grondwaardecommissie dat verkopende huizenbezitters op geen enkele manier nadeel mogen ondervinden van de introductie van het nieuwe stelsel?

- Tijdens de presentatie hebben de grondwaardecommissieleden gezegd dat er geen groot verschil is tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom op basis van de huidige praktijk. Op pagina 93 onder opdracht 2 wordt dit echter niet gespecificeerd. Heeft de commissie een idee over bijv. een percentage dat het gemiddelde verschil tussen voortdurende afkoop en eeuwige afkoop zou bedragen?

- Van SEBA ontvingen wij onderstaande tabellen met negen voorbeelden van transacties in het afgelopen half jaar voor verschillende buurten, met de volgende redenering: Bij al deze transacties is de erfpacht niet afgekocht. Hieruit blijkt dat voor een erfpachtrecht met halfjaarlijkse canonbetaling van circa 82m2 circa € 260.000 wordt betaald. Dit komt redelijk overeen met de marktcijfers van de NVM/MVA en de gemiddelde WOZ waarde (tabel 7.1 GWC). Op basis van de methode Berkhout zou de erfpachtprijs circa € 115.000 moeten zijn plus de 'korting' die de gemeente geeft op de grondwaarde. Op basis van de methode van de grondwaardecommissie zou

de erfpachtprijs circa € 115.000 moeten zijn plus de 'korting' die de gemeente geeft op de grondwaarde. Zelfs als die 'korting' 100% zou bedragen, wordt er volgens de methode van de grondwaardecommissie nog te veel betaald voor erfpachtrechten. Dezelfde verkooptransacties liggen ten grondslag aan de WOZ-waarde berekening en zorgt daarmee voor een inconsistente benadering. Klopt deze beredenering volgens de grondwaardecommissie?

Tabel 6 Ortec rapport 26 mei 2015

	Buurt	GQ	GW/gbo	WOZ/gbo	Vk	Won
K90	Buitenveldert-West	50%	€ 1.327	€ 2.599	1.145	7.869
T93	Bijlmer Centrum (D,F,H)	39%	€ 719	€ 1.806	1.927	9.572
F81	Osdorp-Oost	39%	€ 769	€ 1.942	1.055	7.805
N65	Tuindorp oostzaan	44%	€ 988	€ 2.215	582	4.977
K54	Rijnbuurt	53%	€ 1.821	€ 3.408	853	5.215
K48	Stadionbuurt	55%	€ 2.097	€ 3.721	767	6.427
M31	Indische Buurt West	51%	€ 1.521	€ 2.954	1.339	6.444
A09	Oostelijke Eilanden/Kadijk	53%	€ 1.749	€ 3.225	1.085	6.902
E17	De Oostbuurt	55%	€ 2.013	€ 3.632	192	2.560
	Amsterdam	48%	€ 1.424	€ 2.821	56.663	333.565

GQ = gemiddelde Grond Quote
GW/gbo = gemiddelde Grond Waarde per m2 gbo
WOZ/gbo = gemiddelde WOZ waarde per m2 gbo
Vk = aantal verkopen 2000-2014
Won = aantal woningen

Recente verkooptransacties bestaande woningen, canonbetalend (niet afgekocht) bron FUNDA.nl

Adres	Vk datum	m2 gbo	WOZ*	GW	EW	Verkoopprijs	'Te veel'	Vkp/EW	Te veel/GW
Van Neljenrodeweg	april-2015	87	€ 226.113	€ 115.449	€ 110.664	€ 232.500	-€ 121.836	210%	106%
Raoul Wallenbergstraat	maart-2015	85	€ 153.510	€ 61.115	€ 97.355	€ 155.000	-€ 102.605	211%	168%
Pieter Calandtzen	januari-2015	80	€ 155.360	€ 61.520	€ 93.840	€ 169.500	-€ 75.660	181%	123%
Dierenriem	april-2015	79	€ 174.935	€ 78.052	€ 96.933	€ 142.500	-€ 45.567	147%	58%
Presidents Kennedylaan	juni-2015	116	€ 395.328	€ 211.236	€ 184.092	€ 395.000	-€ 210.908	215%	100%
Stadionkade	mei-2015	78	€ 290.238	€ 163.566	€ 126.672	€ 350.000	-€ 223.328	276%	137%
Eerste Atjehstraat	juni-2015	55	€ 162.470	€ 83.820	€ 78.650	€ 175.000	-€ 96.350	223%	115%
Laagte Kadijk	juni-2015	87	€ 280.575	€ 152.163	€ 128.412	€ 325.000	-€ 196.588	253%	129%
De Oostkade	maart-2015	70	€ 254.210	€ 140.910	€ 113.300	€ 360.000	-€ 246.670	318%	175%
Gemiddelde		82	€ 232.535	€ 118.648	€ 113.888	€ 260.503	€ -146.612	226%	123%

WOZ* = berekende WOZ waarde op basis van gemiddelde tabel 6 Ortec rapport
GW = berekende Grond Waarde op basis van tabel 6 Ortec rapport
EW = berekende Erfpacht Waarde op basis van tabel 6 Ortec rapport
'Te veel' = verschil EW en Verkoopprijs

Vragen SEBA bij advies GWC 'Schoon Schip' dd 18 juni 2015

1. *Conclusie 1: Objectwaarde op basis van WOZ-waarde (pag 74)*

   "De commissie adviseert de gemeente Amsterdam de WOZ-waarde als vertrekpunt aan te houden om de objectwaarde te kunnen bepalen. (...) Bij de objectwaardebepaling volgens de wet WOZ moet de gemeente in alle gevallen rekening houden met de zogenoemde overdrachts- en verkrijgingsfictie. Uitgaan van de WOZ-waarde betekent dat men dient uit te gaan van de volle eigendom van de grond, aangezien in de WOZ-waarde geen rekening wordt gehouden met erfpacht."

   (pag 56) "Erfpachtcorrectie

   De Wet WOZ schrijft voor dat woningen gewaardeerd worden op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien het volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen. Om aan dit voorschrift te voldoen moet getaxeerd worden alsof de woningen op eigen grond staan. Hiervoor wordt de zogenaamde 'erfpachtcorrectie' toegepast. Een verkoopcijfer van een pand op grond die in erfpacht is uitgegeven, wordt met deze erfpachtcorrectie verhoogd om zo tot een verkoop op eigen grond te komen. Het waarderingsmodel maakt gebruik van de transacties die op deze wijze tot WOZ-conforme verkoopcijfers zijn gecorrigeerd. De erfpachtcorrectie is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen gedurende een periode van vijftig jaar, gerekend vanaf de verkoopdatum."

2. *Conclusie 2: Depreciatie van woningopstal op wetenschappelijke basis (pag 75)*

   "Om van de objectwaarde te komen tot een waardering van de grond moeten we eerst de herbouwwaarde van de opstal bepalen. (...) Met behulp van Franckes model kan de WOZ-waarde van een object dus gecorrigeerd worden met de geschatte herbouwwaarde om zo te komen tot een gefundeerde schatting van de grondwaarde."

   (pag 27) "De gemeente Amsterdam verkoopt geen grond die in erfpacht is uitgegeven (erfpachtgrond). Daardoor is het niet bekend wat een derde op enig moment voor erfpachtgrond zou willen betalen. De waarde van erfpachtgrond kan ook niet rechtstreeks worden afgeleid van bepaalde transactieprijzen op de markt. Deze zijn immers in het leeuwendeel een combinatie van opstal en (deels) afgekochte erfpacht. Dit betekent dat wij op een andere manier de waarde van erfpachtgrond moeten bepalen."

Vraag 1: Kunt uitleggen waarom u aan de ene kant stelt dat de verkooptransacties op de markt geen basis kunnen vormen om de grondwaarde uit af te leiden en u tegelijkertijd dezelfde verkooptransacties op de markt als grondslag (in de WOZ-waarde) neemt als vertrekpunt van waarderen?

Vraag 2: Nu voor het bepalen van de WOZ-waarde de marktwaarde van alle erfpachtrechten bekend is, is het dan niet veel logischer en in lijn met de literatuur, om bij gebruikmaking van de residuele rekenmethode de marktwaarde van het erfpachtrecht van de WOZ-waarde af te trekken, zodat als residu de marktwaarde van de grond overblijft? Uw commissie kiest er nu voor om een fictieve grondwaarde te bepalen met behulp van de kostenbenadering. Uit de literatuur blijkt nu juist dat de comperatieve benadering voor het bepalen van de

marktwaarde van het erfpachtrecht de voorkeur geniet boven de kostenbenadering nu er voldoende verkooptransacties van vergelijkbaar vastgoed voorhanden zijn. Kunt u uitleggen waarom u, in afwijking van de literatuur, toch voor de kostenbenadering heeft gekozen?

Vraag 3: Klopt het dat uw commissie van de (impliciete) veronderstelling uitgaat dat transactieprijzen van erfpachtrechten op de markt een combinatie zijn van de gecorrigeerde opstalwaarde en (deels) afgekochte erfpacht? Zo ja, waarom heeft u de uitkomsten van Franckes onderzoek dan niet gevalideerd aan verkooptransacties van erfpachtrechten op de markt? Zo nee, waarom heeft u er dan voor gekozen om deze verkooptransacties als vertrekpunt van waarderen te nemen?

Vraag 4: Kunt u tabel 6 van het rapport van Francke en Broekmeulen dd 26 mei 2015 (bijlage II) aanvullen (aan laten vullen) met de volgende kolommen (per buurtcombinatie):

a. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op erfpacht met een halfjaarlijks betalende canon betaling, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013
b. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op erfpacht met afgekochte canon, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013
c. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op eigen grond, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013
d. De kolom van aantallen verkopen (Vk) overeenkomstig a. t/ c. uitsplitsen
e. Het gemiddeld aantal m2 gbo per woning
f. Van het totaal aantal woningen het aantal particuliere eigenaren woningen
g. De marktwaarde van erfpachtrechten per m2 gbo als onderdeel van in de WOZ-waarde
h. De erfpachtcorrectie per m2 gbo als onderdeel van de WOZ-waarde
i. De marktwaarde van erfpachtrechten per m2 gbo uit de grondprijzenbrief
j. De grondwaarde per m2 uit de grondprijzenbrief

Kunt u een analyse geven van de verschillen tussen de uitkomsten van Franckes onderzoek en de onderdelen in de WOZ waarden en de onderdelen uit de grondprijzenbrief

Vraag 5: Uw commissie refereert meermalen naar het rapport van de commissie Frijns, Korthals Altes & Teulins (2014). Deze commissie achtte de residuele grondslagwaarde de economisch en rationeel gezien juiste methode om de grondwaarde te bepalen. In hetzelfde rapport spreekt deze commissie echter ook de verwachting uit dat gebruik van de residuele grondslagwaarde voor bestaande erfpachtcontracten de huizenmarkt in Amsterdam voor langere termijn op slot zet. Deelt u deze mening, zo ja waarom wel, zo nee, waarom niet? Bent u met ons van mening dat de gemeente duidelijk en transparant moet zijn naar de markt over de WOZ-waarde, de grondwaarde en de erfpachtwaarde die door de gemeente gehanteerd gaat worden bij overstap naar het eeuwigdurende erfpachtsysteem, zodat (potentiële) kopers van een bestaand erfpachtrecht kennis kunnen nemen van de consequenties die dit heeft?

Vraag 6: In uw rapport staan de belangen van uw opdrachtgever, de gemeente Amsterdam, centraal. Kunt u aangeven op welke wijze u de belangen van de erfpachter heeft betrokken in uw advies? Kunt u hierbij specifiek ingaan op de volgende onderwerpen:

a. De rechtszekerheid voor erfpachter. Wat zijn volgens u de verwachte gevolgen voor transactieprijzen van erfpachtrechten op de woningmarkt door het publiceren door

de gemeente van de op de door u geadviseerde wijze bepaalde grondwaarde en erfpachtwaarde van een woning? Hoeveel bestaande hypotheken zullen als gevolg hiervan 'onder water' komen te staan en hoeveel?

b. De wijziging van de grondslag van de grondwaardeberekening. In de periode 1923 tot en met 1993 zijn erfpachtrechten uitgegeven met de kostprijs van de grond als grondslag voor de canon.
c. Waarom u bij bestaande erfpachtrechten marktwaarde toekent aan de grond. De grond kent in deze gevallen immers geen marktwaarde (overeenkomstig de IVS definitie), nu deze niet zelfstandig verhandelbaar is.
d. Waarom het volgens u, door de residuele grondwaardemethode te hanteren, gerechtvaardigd is dat de erfpachter niet evenredig deelt in de waardeverandering van het object.
e. In de toelichting aan de raadscommissie op het advies van Frijns en Francke (2013) is komen vast te staan dat de kostenopslag van 1,5 – 2,0 % in het canonpercentage met name bedoeld is om het risico van waardedaling van de grond af te dekken voor de gemeente. Vind u dit in een eeuwigdurend erfpachtstelsel redelijk en acht u de voorgestelde vergoeding proportioneel gezien het risico dat de gemeente hierbij loopt? Kunt u de risico's van de gemeente hierbij expliciet kwantificeren?
f. Waarom acht u het redelijk dat het reële continue rendement op de grondwaarde voor een eeuwigdurende erfpachtperiode (1,0 tot 3,0%) hoger moet liggen dan de reële groei (verwachting) van het nationaal inkomen (0,8%)? Leidt dit op termijn niet tot een situatie dat, in verhouding tot het nationaal inkomen, de grondeigenaar steeds rijker wordt en de erfpachter steeds armer? Kort gezegd: dat de afroming van de woningwaarde in het eeuwigdurende systeem gewoon doorgaat?
g. Kunt u uitleggen hoe de vermogensrechtelijke uitkomsten van uw advies in verschillende scenario's voor de erfpachter uitpakken en waarom dit redelijk en acceptabel zou zijn voor de erfpachter?
h. Op welke wijze u in uw advies heeft voorkomen dat er een onevenredige last ('excessive burden') bij de erfpachter komt te liggen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 april 2015 12:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Bt terugkoppeling

[redacted]
Dan moeten we naar een ander moment kijken, zou de gwc ruimte hebben op de 22e? Dan ga ik kijken of ik een bt bij elkaar kan krijgen.

Groet
[redacted]

[redacted]
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
[redacted]

Op 29 apr. 2015 om 12:56 heeft [redacted] het volgende geschreven:

> [redacted]
>
> Vanwege diverse lesverplichtingen is dat niet mogelijk.
>
> [redacted] belt je een van de komende dagen over de voortgang.
>
> Groet,
> [redacted]
>
> Groet,
> [redacted]
>
> Op 29 apr. 2015 om 12:39 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> > [redacted]
> > Nog even een praktisch punt (na de teleurstelling natuurlijk weer gewoon doorschakelen!).
> > Het BT komt op 23 juni bij elkaar, van half5 tot half 6. Ik zou de GWC graag voor dit overleg willen uitnodigen om haar presentatie te geven.
> > Op 24 juni is het BT lastig bij elkaar te halen omdat die dag commissievergaderingen zijn en het is natuurlijk überhaupt ingewikkeld een gezamenlijk moment te hebben dus nu dat er in feite al is hoop ik dat de GWC hierbij aan kan sluiten!

Groet,
[redacted]
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 april 2015 12:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bt terugkoppeling
[redacted],
Wat een teleurstelling. Heel jammer.
Wel wat bijzonder dat een rapport dat op 1 juni klaar is vervolgens nog onderwerp van verdieping is (dan is het toch niet klaar zou ik denken).
Afijn, het is niet anders.
Ik zal het BT er van op de hoogte stellen.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 april 2015 12:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Bt terugkoppeling
[redacted]
Hierbij het antwoord van de GWC op onderstaande vragen:
Het streven van de GWC is nog steeds om het rapport op 1 juni klaar te hebben. Echter, zijn er nog vervolggesprekken ingepland om nog dieper op onderdelen van de materie in te gaan. Daarbij komt nog dat de presentatie nog moet worden gemaakt, dat zal gebeuren nadat het rapport is afgerond.
De GWC heeft ruimte nodig om onvoorziene issues op te kunnen lossen wat de kwaliteit van het rapport ten goede komt. Daarom houdt de GWC de datum van de presentatie van 24 juni aan.
Dat neemt niet weg dat de GWC onderschrijft dat wanneer het rapport en de presentatie eerder zijn afgerond, dit meteen de wereld in kan. Ik zal in bovenstaand geval meteen aan de bel trekken.
De GWC is graag bereid op de dag van de presentatie het BT een toelichting te geven op het rapport. Vooralsnog houdt de GWC hiervoor 24 juni aan.
Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.
Vriendelijke groet,
[redacted]

Op 23 apr. 2015 om 17:00 heeft [redacted]
[redacted] het volgende geschreven:

[redacted]

Zojuist in het bestuurlijk stil gestaan bij ons gesprek van vanmiddag. Ik koppel even kort terug.
- Het bt snapt het advies vd gwc om als gemeente het advies niet eerder te hebben dan de raadscommissie en de Amsterdammer. Dat betekent dat het stuk op 1 juni toesturen en pas op 24 juni bespreken ongewenst is.
- als het advies op 1 juni klaar is dan is het onverstandig om dat tot 24 juni op de plank te laten liggen
- Ook vindt het bt het belangrijk om de tijd in juni te kunnen benutten om tot een standpunt over het advies te komen.
- Het bt zou dan ook graag zien dat wanneer het advies gereed is dit ook zo snel mogelijk kan worden gepresenteerd
- 2 juni zou het meest gewenst zijn omdat 9 juni (2e mogelijkheid) de dag voor de raad is en dat is politiek gezien minder gewenst
- voorts zou het bt op 1 of 2 juni graag door de gwc worden geïnformeerd over het advies en presentatie, bt realiseert zich dat gwc anders adviseert maar vindt dit desondanks plezierig.
- vanavond zal de wethouder in een extra commissievergadering melding maken van de mogelijkheid dat het advies van de gwc eerder dan de geplande 24 juni beschikbaar is. De Commissie wordt gevraagd of zij in dat geval het presentatiemoment vervroegd zou willen zien. De verwachting is dat zij hier positief op zal reageren.

De vraag aan de gwc is dan ook of zij in de gelegenheid is om haar advies op 2 juni (of als alternatief op 9) te presenteren en op die dag of een dag eerder het advies aan het bt te presenteren.
Het bt zou enorm geholpen zijn als dat mogelijk is.
Als je vragen hebt dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet

[redacted]
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 juli 2015 15:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: alle vragen

Hallo [redacted]
Het is eigenlijk jammer dat net nu de GWC zo voortvarend de grote hoeveelheid vragen beantwoordt, de wethouder niet eerder bereikbaar is dan 27 juli (zijn directe adviseurs op het stadhuis zijn nu ook afwezig). Het mooiste zou zijn dat op dag X de GWC de betreffende raadsleden beantwoordt en dat op diezelfde dag de beantwoording van alle vragen, samen met de uitnodigingsbrief van de wethouder voor 27 augustus, via de dagmail kan worden aangeleverd aan de gehele raadscommissie.
Is inderdaad de bedoeling van de GWC de desbetreffende fractie de beantwoording van de eigen vragen toe te sturen? Vraag is of die beantwoording per fractie en inderdaad pas het volledige overzicht voor de gehele raadscommissie op z'n vroegst 10 dagen later niet tot gevolg heeft dat versnipperde informatie (b.v. via raadsleden) rondgaat.
Het is uiteraard aan de GWC zelf te bepalen wanneer zij de antwoorden wil versturen. Maar overweging is dit dezelfde dag als de dagmail te doen om zoveel mogelijk eventuele onduidelijkheid rond de informatie te voorkómen. Dus of:

- De GWC stuurt eind deze week / begin volgende week de antwoorden per fractie aan de betreffende fracties en diezelfde dag sturen wij de totale beantwoording naar de dagmail voor de raadscommissie (met daarin wel melding dat 27 augustus de bijeenkomst met de GWC plaatsvindt en dat de commissie RO daar eind juli nog een uitnodiging met nadere informatie voor ontvangt).
- De GWC is bereid te wachten met verzending van haar beantwoording aan de fracties tot de dag dat de uitnodigingsbrief door de wethouder is ondertekend en die dag samen met de totale beantwoording via de dagmail wordt aangeleverd.

[redacted] vervangt [redacted] in haar vakantie, vandaar in de cc.
Zullen wij morgen hierover contact hebben?
Groet,

[redacted]
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 juli 2015 12:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: alle vragen
Dag [redacted]
Ik ga ervan uit dat ik eind deze week wel gewoon de antwoorden mail naar de desbetreffende fracties en niet 10 dagen daarmee wacht. Ik kan dan wel opnemen in mijn mail dat ze op x datum in de dag mail komen. Anders nog even contact?
Vriendelijke groet,

[redacted]
GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 juli 2015 10:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: alle vragen

[redacted]

Voor de dagmail moeten we wachten tot de week van 27 juli; dan is Van der Burg weer aanwezig om de uitnodigingsbrief te ondertekenen. Een concept voor deze brief maak ik deze week en stuur ik jullie toe t.b.v. de afstemming (uiterlijk a.s. woensdag, dan heb ik alles wat met de commissiegriffier moet worden geregeld, met hem kunnen afstemmen).
Groet,

[redacted]

Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 11 juli 2015 08:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Fwd: alle vragen

[redacted]

Dat is goed nieuws.
Graag de antwoorden aan mij, [redacted] en [redacted] mailen aub.
Hans,
Wil jij als de antwoorden binnen zijn die samen met uitnodigingsbrief voor de informatie avond gwc-cie RO in de dagmail doen aub.
Voor de duidelijkheid: de vragen en antwoorden van de gemeente niet.
Thanks,

[redacted]

Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam

[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted]
> **Datum:** 10 juli 2015 13:15:46 CEST
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp: Antw.: alle vragen**
>
> Beste [redacted]
> Ik heb goed nieuws. De GWC heeft alles op alles gezet om de vragen op tijd te beantwoorden, menig conferencecall is gevoerd met als resultaat dat de antwoorden waarschijnlijk eind volgende week klaar zijn (17 juli).
> Aangezien de politieke partijen rechtstreeks naar de GWC hun vragen hebben gemaild, wil de GWC de antwoorden ook rechtstreeks weer terugsturen naar de partijen. Dit is procesmatig wel zo netjes. Ik zal

tegelijkertijd alle antwoorden ook naar jullie sturen. Overigens zijn politiek gerelateerde vragen niet behandeld.
Gemeentelijke antwoorden kan ik je dinsdag sturen.
Mocht ik je niet meer spreken, een hele fijne vakantie toegewenst.
Hartelijke groet,
[redacted]

Op 9 jul. 2015 om 21:57 heeft '[redacted] het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> Even kort een aantal puntjes om de GWC mee te nemen in de planning rondom de standpuntbepaling:
>
> - We hebben de planning voor de standpuntbepaling nu afgestemd op het beschikbaar zijn van de antwoorden op de vragen per 7 augustus (dus hoeft niet 1 augustus).
> - Op 10 augustus sturen we (team VES) de antwoorden namens de GWC naar de leden van de commissie RO door.
> - Op 27 augustus zijn die dan nog 1 keer onderwerp van gesprek tussen de commissie RO en de GWC. Daarna zit het werk van de GWC er op.
> - We hebben er voor gekozen om de standpuntbepaling niet op 1 september maar een paar weken later in het college ter behandeling voor te leggen. Zo is er ook tijd om eventuele inzichten van de 27e te kunnen verwerken en dat doet wel zo veel recht aan de aandacht die er door GWC en commissie RO voor is.
>
> Ik heb nog wel een vraagje.
> Je gaf aan dat de vragen van de gemeente als eerste zouden worden beantwoord. Is er al een indicatie te geven van het moment waarop die antwoorden beschikbaar zijn? Zou je de antwoorden wanneer ze er zijn willen toesturen aan mij, [redacted] en [redacted] aub? Ik ben de komende 3 weken met vakantie en wat minder goed bereikbaar.
> Succes met de beantwoording.
> Met vriendelijke groet,
> [redacted]
> Projectmanagementbureau, Wibautgroep
> **Gemeente Amsterdam**
> [redacted]
>
> ---
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** donderdag 9 juli 2015 11:10
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** alle vragen
>
> [redacted] dit zijn exclusief je eigen vragen.
> Vriendelijke groet,
> [redacted]