[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 maart 2014 18:11
Aan: Jean Frijns [redacted] @uva.nl); [redacted] s [redacted] @tudelft.nl)
CC: [redacted]
Onderwerp: nieuw concept advies commissie
Bijlagen: Reactie gemeente op advies grondwaarde commissie.doc; concept advies commissie grondwaarde erfpacht 19032014.doc

Beste Jean, [redacted]

In de bijlage een nieuw concept advies. Ik heb de opmerkingen naar aanleiding van het gesprek vanochtend met de wethouder en onze nabespreking zo goed mogelijk verwerkt. Daarnaast staan er nog een aantal open punten /vragen in.

Ik stuur jullie ook de concept reactie OGA op het advies. Onze reactie zal tegelijkertijd met het openbaar worden van jullie advies ook openbaar worden gemaakt. Daarbij wil ik vooral aandacht vragen voor het volgende:

In het advies wordt uitgebreid stilgestaan bij de keuze van het transactiemoment. De tekst over het transactiemoment sluit af met de problematiek bij de overgang. Deze problematiek heeft veel te maken met erfpachtrechten die met een lage canon worden verhandeld in vergelijking met erfpachtrechten met een marktconforme canon. Dit verschil wordt nu heel erg gekoppeld aan de keuze voor het transactiemoment maar kan en speelt ook nu. (in Amsterdam Zuidoost staan veel woningen met een geïndexeerde canon sinds begin jaren 80, deze hebben relatief gezien ook hoge canons, misschien wel hoger dan marktconform…) Is het koppelen van de problematiek aan een nieuw systeem wel helemaal terecht?

In jullie advies staat nog een opmerking over marktliquiditeit. Het probleem van marktliquiditeit ziet de gemeente heel anders (als we juist hebben begrepen wat jullie bedoelen). Zie mijn opmerking in de kantlijn en de tekst in de concept reactie. Ik denk dat de teksten in het advies en onze reactie afleiden van het eigenlijke advies: op welke wijze bepaal je resdiuele grondwaarde. Delen jullie mijn mening? En kunnen we het schrappen?

Vrijdagochtend moet er een definitief advies liggen. Morgen aan het eind van de middag gaan alle stukken al naar de wethouder. Het zou mooi zijn als ik de wethouder al van een aangepast advies zou kunnen voorzien. Graag hoor ik wat haalbaar is voor jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

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

Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

M [redacted]
[redacted] amsterdam.nl