[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 september 2013 16:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: De 'D66 variant' of

Deze twee opmerkingen in de tekst gezet:

[redacted] Zou ik zeggen methode 1, wat jij?

[redacted], in mijn opinie moeten we niet de grondquote vastklikken maar ook in een golf laten meebewegen met de woningwaarde. Dus als de grondquote 26% deze indelfde golf van woningwaarde bijvoorbeeld laten meewegen tussen 6% en 46%. De bandbreedte zou als volgt berekend kunnen worden. Als de start grondquote 25% en de woningwaarde golft met 25%, dan golft de grondquote dus tussen 0% en 50%. (woning waarde 100, grondwaarde 25, woningwaarde 75, grondwaarde 0 en woningwaarde 125, grondwaarde 50.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

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

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

Van: [redacted]@Rebelgroup.com]
Verzonden: dinsdag 17 september 2013 15:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: De 'D66 variant' of

Ha [redacted] en [redacted],

Via de mail werkt wel net zo gemakkelijk. Hebben we alles gelijk schriftelijk vastgelegd. Hieronder mijn reactie weer op jullie.

Van: [redacted]@Rebelgroup.com]
Verzonden: dinsdag 17 september 2013 11:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: De 'D66 variant' of

Dag [redacted],

Ik heb op basis van de mail van [redacted] hieronder even de discussiepunten uitgezocht. Zie hieronder voorstel voor berekening en vraagpunten.

Vraag vooraf: Ik vraag me af hoe we tot een definitie van de variant komen. Dit geldt zowel voor de interpretatie van [redacted] maar ook voor de interpretatie van onszelf hieronder = afleiden uit motie / document 'nieuwe varianten / gesprek met wethouder / gesprek met D66'. Ik ben het spoor bijster? (check 0)

Wat de opdracht van de wethouder is is om binnen de vastgestelde uitgangspunten (transactiemoment, residueel, canonbetalend) een variant uit te werken. D66 heeft een motie ingedient om daar richting aan te geven door middel van een grondquote methode. De eisen die ze in het gesprek formuleerde (50 jaar tijdvak) gingen in tegen het genomen besluit en wordt daarom niet uitgewerkt. We werken de motie / wens D66 dus uit langs de uitgangspunten zoals die vastgesteld zijn.

[redacted]: Ok helder

REKENMETHODIEK

1) Van woningwaarde naar grondwaarde: Hoe berekenen we grondwaarde?
- Basis is WOZ = halen we uit database [redacted]
- Op basis daarvan berekenen we met behulp van de standaard rekenformule (zonder kwaliteitscorrecties) de grondwaarde per woning (check 1)
- Vervolgens berekenen we de grondquote per buurt die in de database staan (ca. 400 buurten) : welke methode? (check 2)
    - Methode 1: het totaal van alle grondwaarden in een buurt delen door het totaal van alle WOZ waarden in een buurt = gemiddelde grondquote per buurt
    - Methode 2: average (berekende grondquote per woning in buurt X) = gemiddelde grondquote per buurt

[redacted]: Ik zou zeggen methode 2 maar kan niet precies overzien tot welke verschillen de methodes leiden
[redacted]: Idem
[redacted]: bij methode 2 telt de grondquote van elke woning even zwaar, bij methode 2 niet. Voorbeeld
- Woning 1 WOZ 200.000 en grondwaarde 40.000 → grondquote 20%
- Woning 2 WOZ 300.000 en grondwaarde 90.000 → grondquote 30%
- Methode 1 = 130.000 / 500.000 = 26% gemiddelde van de buurt. 26% * (200.000 + 300.000) = 130.000 is gelijk aan de grondwaarde zoals residueel berekend
- Methode 2 = gemiddelde grondquote = 25%. . 25% * (200.000 + 300.000) = 125.000 = 5000 lager dan de grondwaarde zoals residueel berekend

[redacted] Zou ik zeggen methode 2, wat jij?

- Deze grondquote per buurt (400 buurten) clusteren we naar een aantal vergelijkbare buurten = ca. 5 categorieen (actie [redacted], afstemming op een later moment door OGA).
- Deze 5 categorieen gebruiken we als basis om de database te groeperen in combinatie met andere criteria die we al gebruiken (methodiek bekend bij [redacted]) om tot een aantal datasets als input voor ons model te komen
- Vervolgens gebruiken we in ons model voor de grondwaardeberekening de grondquote per 5 categorieen buurten * de WOZ-waarde van een dataset = grondwaardes per dataset

Of andere methode? Ik zie dat [redacted] hieronder spreekt van 'gemiddelde WOZ-waarde', 'gemiddelde grondprijs per m2' en 'WOZ/ per m2'. Deze begrijp ik niet helemaal. (Check 3)

[redacted]: De quote van methode 1 maal de WOZ van de woning. Die andere vervallen.
[redacted]: OK

2) Van grondwaarde naar canon
- met welk canonpercentage rekenen we? (Check 4)

[redacted]: Het nieuwe voorstel, canonpercentage is niet onderscheidend tussen voorstel B&W en motie
[redacted]: Franck en Frijns
[redacted]: OK

- met welke index wordt canon vervolgens geïndexeerd (check 5)

[redacted]: Het nieuwe voorstel, index is niet onderscheidend tussen voorstel B&W en motie
[redacted]: Volledige inflatie
[redacted]: OK

3) Herziening
- Wanneer vindt canonherziening plaats? Bij einde tijdvak of bij transactie (check 6)

[redacted]: Het nieuwe voorstel, transactie is niet onderscheidend tussen voorstel B&W en motie\
[redacted]: Transactiemoment, daar was de wethouder behoorlijk duidelijk in. Moet ik alleen nog even op een goede manier aan D66 melden…..
[redacted]: OK

- Op basis van WOZ-waarde object (check 7)

[redacted]: ja
[redacted]: ja, is ook wens van D66 dus dan slaan we twee vliegen in één klap.
[redacted]: OK

- geen gemiddelde transactieprijs per buurt – lastig te berekenen (check 8)

[redacted]:?
[redacted]: bedoel je hiermee grondprijsberekening op basis van een gemiddelde transactieprijs en dan de grondprijs voor iedereen in die buurt? Hoeft niet als we via met de quote en de WOZ rekenen toch?
[redacted]: Laat maar. In memo nieuwe varianten stond nog een alternatief om niet met WOZ te rekenen maar met gemiddelde transactieprijs per buurt. Dat is ingewikkeld. Conclusie is volgens mij dat we dit ook niet hoeven te doen toch?

4) overig
- wel of geen afslag depreciatie – staat niet in memo ‘nieuwe varianten’, wel in gesprek met D66(check 9)

[redacted]: Nee, dit is niet onderscheidend
[redacted]: Is wel een nadrukkelijke wens van D66. Kunnen we deze als knop in de rekenmodule zetten en dan op 0 of 40% zetten?
[redacted]: liever niet, en aan voorkant besluiten wat we gaan doen en communiceren aan D66. Kost namelijk modelleertijd. Hier is dus weer de vraag, gaan we voor voorstel wethouder of gaan we ook wensen van D66 toestaan? Als het echt niet anders kan, dan kunnen we het doen

- geen ingroeiregeling – nergens vermeld en kost rekentijd (check 10)

[redacted]: Hetzelfde zoals bij voorstel B&W, dus wel
[redacted]: idem
[redacted]: Ok helaas

- geen afkoopmogelijkheid – nergens vermeld en kost rekentijd (check 11)

[redacted]: Dat is ok, laten we buiten beschouwing
[redacted]: idem
[redacted]: Fijn

- geen tussentijdse aanpassing grondquote per buurt – is rekenkundig niet te doen (check 12)

[redacted]: Dit is een probleem. Ook de grondquote zou zich in een golf moeten bewegen, net zoals bij de scenario’s van het voorstel van B&W. In deze scenario’s moeten we niet wisselen tussen de verschillende varianten (voorstel B&W, SEBA en motie / D66)
[redacted]: Kunnen we de WOZ-waarden niet langs de scenario’s leggen? Dan kan met de formule (ook geïndexeerd) toch nog steeds voor de toekomst quotes uitgerekend worden?
[redacted]: ja we leggen de WOZ-waarden langs de scenario’s en deze bewegen dus in golven. De grondquote klikken we vast

[redacted], in mijn opinie moeten we niet de grondquote vastklikken maar ook in een golf laten meebewegen met de woningwaarde. Dus als de grondquote 26% deze indelfde golf van woningwaarde bijvoorbeeld laten meewegen tussen 6% en 46%. De bandbreedte zou als volgt berekend kunnen worden. Als de start grondquote 25% en de woningwaarde golft met 25%, dan golft de grondquote dus tussen 0% en 50%. (woning waarde 100, grondwaarde 25, woningwaarde 75, grondwaarde 0 en woningwaarde 125, grondwaarde 50.

Groeten [redacted]

[redacted]

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
The Netherlands

T +[redacted]
F +[redacted]
M +[redacted]

[redacted]@Rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

volg Rebel via Twitter

disclaimer: www.rebelgroup.com

From: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Sent: woensdag 11 september 2013 16:32
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: RE: document

[redacted],

Het gaat vooral om de raadsvoordracht. Naar aanleiding van vanochtend is mijn conclusie dat de wethouder de D66 moties wil beantwoorden door te variëren op beslispunt 4

a. De canon wordt door middel van een rekenmethode afgeleid van de transactieprijs.

Waarbij de canon dus kan worden afgeleidt door een (per buurt jaarlijks vastgestelde) grondquote toe te passen op de transactieprijs of op de WOZ (dat laatste is dan per saldo een vaste grondprijs per buurt als de in de buurt vastgestelde grondquote wordt toegepast op de gemiddelde WOZ van de buurt).

Als ik de motie nu nog een keer lees wordt de te onderzoeken D66 variant dus: een gemiddelde grondquote per gebied toepassen op een gemiddelde WOZ/m² van een gebied. Dat is dan dus een jaarlijks een vooraf bepaalde grondprijs per m² per gebied.

De variant die de wethouder daar aan heeft toegevoegd is de gemiddelde grondquote toepassen op de specifieke WOZ van het object (dus jaarlijks grondprijs per m² per woning vaststellen en niet per gebied.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

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

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

Van: [redacted]@Rebelgroup.com]
Verzonden: woensdag 11 september 2013 15:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: document

Ha [redacted],

Heb jij voor mij nog de voorstellen /varianten zoals met de raad besproken? Dan heb ik wat meer context.

Groet,

[redacted]

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
The Netherlands

T +[redacted]
F +[redacted]
M +[redacted]

[redacted]@Rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

volg Rebel via Twitter

disclaimer: www.rebelgroup.com

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer