Van: [redacted]
Aan: "[redacted]"; Jean Frijns
Cc: [redacted]@tudelft.nl)
Onderwerp: RE: nieuwe versie
Datum: dinsdag 18 maart 2014 10:17:00

Beste [redacted] en Jean,

In de mail hieronder wordt verwezen naar de formule die jij voorstelde om het liquiditeitsprobleem op te lossen. Misschien is het liquiditeitsprobleem overigens beperkt omdat de nieuwe Algemene Bepalingen voor de huidige erfpachters pas ingaat nadat het lopende tijdvak is afgelopen (onafhankelijk of er voor die tijd wel of geen verkooptransacties plaatsvinden). Pas op het eerste transactiemoment na afloop van het tijdvak wordt de canon herzien op het transactiemoment. Er heeft dan al een reguliere canonherziening plaatsgevonden en de canon wordt vanaf dat moment volledig geïndexeerd.

Wat betreft de rekenformule in model 2. De wethouder heeft in de opdrachtbrief gevraagd aan de commissie te adviseren over de rekenformule zoals deze in de uitgangspunten voor de nieuwe erfpachtvoorwaarden is opgenomen (in jullie advies model 2) en de alternatieve modellen met een vaste grondprijs (in jullie advies model 3) of een grondquote (in feite ook model 3 alleen heeft het gebruiken van grondquote niet jullie voorkeur). Zie verder ook mijn korte samenvatting van de vragen aan jullie / de commissie en de antwoorden daarop in de mail van gisteravond.
De wethouder heeft tot nu toe een rekenformule toegezegd en het kan zijn dat het gemeentebestuur hier aan vast wil houden. Een advies daarover is daarom wel gewenst.
De wethouder heeft bij het gebruiken van de transactieprijs en een rekenformule altijd als groot voordeel benadrukt dat koper en verkoper invloed hebben op de hoogte van de canon. Het voordeel daarvan is dat de koper/erfpachter moeilijk bezwaar kan hebben tegen de hoogte van de canon omdat hij deze mede zelf heeft bepaald. Wil de koper een lagere canon, dan biedt hij een lager bedrag aan de verkoper. Uiteraard is het nadeel fraudegevoeligheid maar deze is bij de nadelen genoemd.

Wat betreft een formule bij model 3, ook in dat model moeten de transactieprijzen worden omgerekend met een formule naar de waarde opstal en 100% grondwaarde. Omdat de koper/erfpachter canon gaat betalen over (een deel van) de grondwaarde, zit in de transactieprijs niet meer 100% grondwaarde (anders zou de erfpachter dubbel betalen). Zie daarvoor ook de eerder toegezonden notitie / second opinion van Marc Francke. In die notitie stelde Marc Francke voor een rekenformule te gebruiken. Als er inzicht wordt gegeven over hoe transactieprijzen worden omgerekend naar waarde opstal en 100% grondwaarde geeft dat de erfpachters zekerheid.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

[redacted]
E [redacted]@amsterdam nl

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] [mailto [redacted]@uva nl]
Verzonden: dinsdag 18 maart 2014 9:38
Aan: Jean Frijns; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: nieuwe versie

Beste Jean, beste [redacted]

Ik begrijp niet helemaal wat hier wordt bedoeld. Misschien heb ik niet zorgvuldig genoeg gelezen, maar ik dacht dat het bij de formule ging om de formule in het plaatje van [redacted] Die formule past in model 2, niet in model 3, en ik zou me daar liefst niet over willen uitspreken.
Als het gaat om de formule voor het oplossen van het liquiditeitsprobleem, dit ben ik graag behulpzaam. Is het een idee om dat even met de wethouder te overleggen. Als hij er wat in ziet kom ik donderdag met een voorstel, zie ook mijn opmerkingen bij het de nieuwe tekst.

Groet,

[redacted]

-----Original Message-----
From: Jean Frijns [mailto:[redacted]]
Sent: maandag 17 maart 2014 8:30
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: Re: nieuwe versie

Beste [redacted]

ik deel je samenvatting maar wel met de kanttekening dat [redacted] de gewichten bepaalt op basis van een exacte formule. Hij berekent de CW over het restant van het bestaande 50-jaarsvak op basis van de oude en de nieuwe canon en het verschil smeert hij uit over het nieuwe 50-jaarsvak. Dus stel
CW1 = CW nieuwe canon over komende 50 jaar V = CW verschil over resterend tijdvak van oude en nieuwe canon dan
CW2 = CW1 + V

De nieuwe canon over de komende 50 jaar volgt uit CW2

In de praktijk kot dit neer op een middeling van oude en nieuwe canon. De gewichten zijn helaas afhankelijk van de disconteringsvoet maar daar kun je in de praktijk van abstraheren.

Merk verder op dat in het nieuwe systeem de bestaande canon wordt geïndexeerd zodat de verschillen tussen oude neb nieuwe canon kleiner zullen zijn dan vandaag de dag. Verder zou deze canaonaanpassing je verlossen van allerlei arbitraire afslagen bedoeld om het systeem aanvaardbaar te maken.

vr grt,

Jean

PS: ik heb je zojuist ook het commentaar van [redacted] toegestuurd.

PS2: ik ben vanmiddag slecht bereikbaar, als je inspreekt probeer ik je terug te bellen. Contact per email lukt wel; dan mail ik je terug als ik in de trein naar huis zit.

Op 16 mrt. 2014, om 22:08 heeft [redacted] <[redacted]@oga.amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste Jean,
>
> Even voor de zekerheid een kleine vraag. In het aangepaste document verwijs je verschillende keren naar voorstellen / aanpassingen van [redacted] Bedoel je daarmee de opmerkingen die hij afgelopen dinsdag heeft gemaakt?
>
> In het document zie ik volgens mij namelijk alleen de opmerkingen van [redacted] en de opmerking die jij hebt toegevoegd. En behalve de korte email van donderdagmiddag heb ik geen andere email van [redacted] ontvangen.
>
> Het lijkt me goed het model van [redacted] even samen te vatten: In dat model wordt op het transactiemoment telkens de nieuwe canon bepaald door het gemiddelde te nemen tussen de canon die de verkopende erfpachter betaalde en de canon op basis van de actuele grondwaarde (bepaald door het externe bureau, maar zou ook de formule kunnen zijn). In feite wordt op deze manier de grondwaardestijging (of -daling!), die is opgetreden tussen het moment dat de verkopende erfpachter het erfpachtrecht had gekocht en het moment van verkoop, gedeeld tussen de verkopende erfpachter en de gemeente.
>
> Morgenochtend ga ik de opmerkingen verwerken. Waarschijnlijk is het goed morgenmiddag ook nog even te bellen. Ik streef ernaar morgen in de loop van de avond een nieuwe versie toe te sturen. Na je akkoord kan deze dan dinsdag aan de wethouder worden gestuurd.
>
> Tot zover.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
>
>
> _____
> Van: Jean Frijns [jean frijns@telfort nl]
> Verzonden: zondag 16 maart 2014 12:09
> Aan: [redacted]
> Onderwerp: nieuwe versie
>
> Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op:
> http://www.amsterdam nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict
> /disclaimer
>