00693

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 1/27/2016 4:40:29 PM
Subject: RE: notitie voor BT over grondprijsbeleid 1 of 2?
Received: Wed 1/27/2016 4:40:30 PM

Even een paar reacties, zie hieronder

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 27 januari 2016 11:44
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
Onderwerp: RE: notitie voor BT over grondprijsbeleid 1 of 2?

5.1.2e,

Wat een werk 5.1.2e, belangrijke notitie en erg complex en ingrijpend. Veel technische en organisatorische kanten maar ook een bestuurlijke kant. Ik heb behoefte om niet te veel toe te schrijven naar 1 grondprijsbeleid bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht maar aan te geven wat de voor en nadelen van verschillende scenarios zijn en dan vervolgens 1 grondprijsbeleid te adviseren bij invoering eeuwigdurend. Wat andere scenarios zouden kunnen zijn: een verschillend grondprijsbeleid voor voortdurend of het grondprijsbeleid niet bij invoering eeeuwigdurende erfpacht gelijk schakelen maar bij invoering overstapregeling.
Ik wil deze notitie graag eerst met pierre bespreken alvorens die in het BT te bespreken. Dinsdag 2 februari is er weer een opdrachtgeversoverleg, kun je daarbij aanschuiven?
Daarnaast nog een aantal aandachtspunten:

- Met het invoeren van 1 grondprijsbeleid 5.2 5.2 enorm.We moeten dit punt in de notitie expliciet maken en aangeven op welke manier het bestuur hiermee overeind kan blijven. En wat gebeurt er met de deskundigen die erfpachters zullen inroepen, zullen deskundigen deze stijging niet standaard ongedaan maken waarmee de gemeente 5.2 72% is gebaseerd op een verwachting van een stabiele woningmarktontwikkeling. Als de woningmarkt zich blijft ontwikkelen zoals nu, is dat geen juiste aanname. Die 72% moet dan ook worden gezien als een zeer langjarig gemiddelde. Nu is het verschil 11%. Als deskundigen het goed kunnen onderbouwen, dan wordt de grondwaarde inderdaad lager, 5.2
- We nemen een afslag van 1% als waardeverschil tussen grondwaarde eeuwigdurende erfpacht en eigendom, moeten we niet een percentage voorstellen voor afslag grondwaarde voortdurend en eigendom? Ik weet dat jij dat verschil anders ziet overigens ;-) Inderdaad zie ik dat anders, als we dat doen dan is dat niet in lijn met de GWC advies
- De grafiek met de verschillen tussen buurten is niet goed leesbaar, misschien moet je het cumulatief maken? De grafiek erboven is cumulatief, maar dat geeft geen goed beeld van hoe het per buurt kan uitpakken.
- Het vraagstuk van de afkoopsom vindt ik ingewikkeld en kan ik niet goed doorzien. Stel we hebben 1 grondprijsbeleid, 1 grondwaarde, hoe wordt dan bij voortdurende erfpacht (want dat blijft bestaan immers) de afkoopsom voor 50 jaar bepaald? dat kan niet met de methode GWC omdat de canon/afkoopsom in de AB2000 vast ligt als ik het goed heb In de AB2000 ligt niet vast hoe de gemeente de afkoopsom berekend. Dus we kunnen gewoon aansluiten bij de nieuwe methode maar dan de canon voor 50 jaar netto contant maken.
- de notitie spreekt niet over commercieel vastgoed. Ook hier moet het grondprijsbeleid in juni ter besluitvorming voorliggen in de raad. lijkt me goed het onderscheid te noemen en aan te geven wat we voor commercieel gaan doen/voorstellen. We zijn daar druk meedoende. We kijken naar een methode waarbij we de woz gebruiken maar de huidige grondprijsniveau's handhaven. Ik wil in deze notitie graag concentreren op de vraag of we één rekenmethodiek gaan hanteren of twee.
- je geeft aan dat het aan de erfpachter niet is uit te leggen waarom er grote verschillen in grondwaarde zijn. Ik denk wel dat dat kan. Het ene is voortdurend en het andere eeuwigdurend, en eeuwigdurend is substantieel duurder dat zal de erfpachter logisch vinden Daar zit ook het probleem. Het verschil tussen de rekenmethodieken is niet constant. Dus voor het ene object is eeuwigdurend 5x zo duur als voortdurend en voor het andere object is voortdurend 5x zo duur als eeuwigdurend. Daar ga je niet uitkomen schat ik zo in.
- we kunnen elk jaar het grondprijsbeleid opstellen, als we nu besluiten om het grondprijsbeleid gescheiden te houden kunnen we dat op enig moment natuurlijk wel gelijk trekken Ja, dat is waar. Maar we moeten wel kunnen uitleggen waarom we twee berekeningsmethodieken hanteren. Ik heb daar nog geen antwoord op. En als we het doen, moeten we de verschillen kunnen verklaren. En waarom doen we eeuwigdurend dan anders als we ons huidig systeem zo goed vinden dat we het doorzetten voor voortdurend?
- ik mis de optie waarin we in onze huidige grondprijssystematiek de WOZ gaan gebruiken om de marktwaarde te berekenen en die vervolgens in de systematiek van buurtcombinatie e.d. gieten. Volgens mij kunnen we prima ipv funda uitgaan van WOZ. Ik zou wel willen weten of dat haalbaar is, veel extra werk oplevert en wat hiervan de voor/nadelen zijn Dat is een derde variant. Nog afgezien dat de uitkomsten dan weer anders zijn (hoger of lager), wat is de onderbouwing voor deze derde variant? Als we de huidige stiko 5.2

Het is echt een complex vraagstuk dat we van alle kanten moeten bezien, misschien ook nog een inhoudelijk overleg op donderdag aan besteden!?
Groet,
5.1.2e

468407

Van: 5.1.2e 5.1.2e

00693

Verzonden: dinsdag 26 januari 2016 18:37
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: notitie voor BT over grondprijsbeleid 1 of 2?

Hallo allen,

Willen jullie deze notitie meelezen? Het gaat over de verschillen tussen het huidige grondprijsbeleid en het voorgestelde grondprijsbeleid bij eeuwigdurende erfpacht en hoe daar mee om te gaan in de Grondprijzenbrief 2016.

GPB2016 voor BT voortdurend en eeuwigdurend.docx

5.1.5

Met vriendelijke groet,

5.1 5.1.2e