00220

From: [redacted], [redacted]
Sent: Tue 9/22/2015 8:28:48 AM
Subject: RE: nog eens naar de waarde kijken
Received: Tue 9/22/2015 8:28:50 AM

thanks

[redacted]
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 september 2015 10:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: nog eens naar de waarde kijken

[redacted],

Een paar kleine aanpassingen (zie hieronder in de tekst). Ik zie dat je heel voorzichtig omspringt met het gebruik van het begrip grondwaarde, en dat lijkt me ook verstandig.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 september 2015 10:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: nog eens naar de waarde kijken

[redacted] en [redacted],

Ik heb voor de bestuurlijke reactie nog een tekstvoorstel mbt het stuk over waardeverschillen, waarover we nog niet hetzelfde beeld hebben. Ik heb vooral gekeken naar een manier om het toegankelijk te verwoorden en realiseer me natuurlijk dat daarmee er risico's in kunnen sluipen:

> *Voor nieuwe uitgiftes onder het eeuwigdurende stelsel kan worden verwacht dat er sprake zal zijn van een hogere waarde. De omvang van deze meerwaarde is niet scherp meetbaar omdat er vele factoren zijn die de marktwaarde bepalen en eeuwigdurende erfpacht hiervan slechts een aspect is. Daarbij komt dat er geen direct vergelijkingsmateriaal is op basis waarvan een eventueel verschil tussen vastgoed met voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald.*
> *Op basis van het advies van de GWC kan worden geconcludeerd dat de inkomsten bij nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurende erfpacht op het moment van uitgifte hoger zullen zijn wanneer de erfpachter zijn canonverplichtingen afkoopt. Dat is ook logisch, de erfpachter betaalt de waarde van de toekomstige canons in de eeuwigheid in plaats van voor 50 jaar vooruit [doorhalen: die het gevolg is van het vervallen van de canonherzieningen einde tijdvak]. Wanneer de erfpachter kiest voor canon zullen de inkomsten voor de gemeente, in ieder geval de eerste 50 jaar, nagenoeg gelijk zijn. De gemeente zal bij uitgiftes geen kortingen hanteren (zoals de GWC die wel voorstelt bij het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht). Op de korte termijn is er voor de gemeente dan ook geen financieel nadeel.*
> *Over 50 jaar zal er voor deze eeuwigdurende erfpachtrechten geen canonherziening meer zijn en dat zou een moment kunnen zijn waarop er voor de gemeente wel een financieel nadeel zou kunnen zijn ten opzichte van het huidige voortdurende stelsel.*
> *Om die vraag te kunnen beantwoorden moeten de [doorhalen: hogere] inkomsten die het gevolg zijn van de eeuwigdurende erfpacht (ten opzichte van voortdurend) worden afgezet tegen de verwachte canonherziening die bij voortdurende erfpacht aan het einde van het tijdvak plaatsvindt.*
> *Als de daadwerkelijke grondwaardeontwikkeling aansluit bij de verwachting waarop de afkoopsom en canon van eeuwigdurende uitgifte zijn gebaseerd dan zal er geen sprake zijn van een financieel effect. Als de grondwaardeontwikkeling minder hard is gestegen dan verwacht dan zou er sprake zijn van een financieel voordeel van de gemeente (in het voortdurende stelsel zou de canon naar beneden worden bijgesteld), als de stijging groter is dan verwacht dan zal er sprake zijn van een financieel nadeel voor de gemeente (in het voortdurende stelsel zou de canon naar boven worden bijgesteld).*
> *Om dit in beeld te brengen zal een inschatting worden gemaakt vande inkomsten die bij het voortdurende erfpachtstelsel ontstaan bij canonherzieningen einde tijdvak als gevolg van positieve of negatieve grondwaardeontwikkelingen. Deze kunnen worden afgezet tegen de verwachte inkomsten uit het eeuwigdurende stelsel.*

631718

00220

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e