To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Fri 9/18/2015 12:02:12 PM
Subject: RE: aanpassing bestuurlijke reactie
Received: Fri 9/18/2015 12:02:14 PM

(10)(2e),

Je haalt "waarde van het erfpachtrecht" en "grondwaarde (of erfpachtgrondwaarde" door elkaar. Dat zijn twee verschillende begrippen. De verkoopprijs, of marktwaarde, is de waarde van het erfpachtrecht.

Grondwaarde is geheel of gedeeltelijk verdisconteerd in het canonbedrag, is het slechts gedeeltelijke verdisconteerd in het canonbedrag of helemaal niet (vooruitbetaling/afkoop!) dan is dat het onderdeel wat er voor zorgt dat het erfpachtrecht meer waard is dan de opstalwaarde.

Bij voortdurend erfpacht kan de waarde van het erfpachtrecht, ook bij afkoop, nooit de volledige grondwaarde vertegenwoordigen, immers de canon na 50 jaar is per definitie niet opgenomen in de waarde van het erfpachtrecht.

Een woning op erfpacht, met een neutrale "woningwaardeontwikkelingverwachting", canonbetalend, net marktconform uitgegeven, voortdurend of eeuwigdurend, zijn (theoretisch) evenveel waard. (waardeverschil kan ontstaan doordat de verwachting ten aanzien van de waardeontwikkeling van de grond anders is dan ij uitgifte of doordat de canon niet marktconform is)

Volgens mij strookt dit ook met het verhaal gisteren. Het gaat alleen om het strikt hanteren van de begrippen "grondwaarde/erfpachtgrondwaarde (waarop de canon wordt gebaseerd" en "waarde van het erfpachtrecht (dat wat wordt betaald voor een huis op erfpacht)"

Maandag ben ik niet aanwezig, dinsdag wel. Anders dinsdag nog even een overleg in klein commitee. Het is wel belangrijk dat we hier heel duidelijk over gaan communiceren. Dat is juist vaak in het verleden niet gebeurd met alle verwarring die dat veroorzaakt als gevolg.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e)
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 18 september 2015 13:11
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) ten; (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: aanpassing bestuurlijke reactie

(10)(2e),

Dank voor de opmerkingen. De meeste kan ik me goed in vinden, de belangrijkste, de erfpachtgrondwaarde blijft wel een punt van discussie.
Immers, zoals we gisteren concludeerden zal indien tegelijk 2 woningen zouden worden aangeboden, één op voortdurend en één op eeuwigdurend dat er sprake zijn van een prijsverschil. Omdat er in die situatie geen verschil is in de stichtingskosten zal dit prijsverschil zichtbaar zijn in de (erfpacht)grondwaarde.
Weliswaar is dit verschil niet goed te voorspellen (gisteren spraken we over bandbreedtes 5-25%, we zouden in de tabel uitgaan van 15% om een illustratie te geven).
Kortom, maandag en dinsdag nog maar even over van gedachten wisselen.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e)
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 18 september 2015 12:11
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: aanpassing bestuurlijke reactie

Hoi (10)(2e),

In de bijlage mijn opmerkingen. Vooral bij de financiële gevolgen lange termijn stond iets dat niet klopte.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e)
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 18 september 2015 10:31
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: aanpassing bestuurlijke reactie

Collega's,

De afgelopen dagen gekauwd op de bestuurlijke reactie.
Mijn gedachte is om de bestuurlijke reactie zoveel mogelijk ongewijzigd te laten, dat was denk ik het overheersende beeld in het BT.
Natuurlijk gaf het BT wel op een aantal punten aan dat wijzigingen aan de orde waren:
- 1 canonregime
- afkoop stimuleren (of zelfs verplicht stellen)
- uitspraak over planning en moment inspraak AB
- ik heb nog iets meer aandacht voor de implementatie opgenomen
- de formulering bij de korting
- bijlage 1 geschrapt

daarnaast heb ik nog even gecheckt of we bij eventuele calamiteiten vanuit de GWC nog voldoende speelruimte hebben om aanpassingen te maken. Ik denk dat dit zo is maar tips zijn welkom natuurlijk.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e)
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)