To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Thur 6/25/2015 5:42:02 AM
Subject: Re: vragen aan gwc
Received: Thur 6/25/2015 5:42:04 AM

Helder, thanks

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

Op 25 jun. 2015 om 07:39 heeft 5.1.2e , 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> We moeten de systematiek van de belastingdienst WOZ gebruiken, als die er niet is, moeten we die in overleg krijgen.

voorbeeld: 5.2
5.2

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Verzonden van mijn HTC

----- Reply message -----
Van: " 5.1.2e , 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Aan: " 5.1.2e , 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: vragen aan gwc
Datum: do, jun. 25, 2015 07:07

Bedoel je dat we niet uit moeten gaan van de von prijs maar van een waarde die de dienst belastingen vast stelt? Is die waarde er op het moment dat we het erfpachtcontract met de ontwikkelaar sluiten?
5.2

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

Op 25 jun. 2015 om 00:04 heeft 5.1.2e , 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Oh ja, vraag 8 hebben ze eigenlijk afgelopen donderdag al mondeling beantwoord en dat is het tweede deel van de vraag. Het is ook een beetje een vreemde vraag zo omdat er op het moment dat er grondprijsonderhandelingen plaatsvinden geen VON-prijzen zijn. En VON prijzen is de marktwaarde leeg en vrij van belemmeringen, gelijk aan de fictie WOZ. Bovendien bepaalt de belastingdienst ook zelf de waarde van bouwrijpe grond. 5.1.2e heeft in feite gezegd dat we moeten aansluiten bij de BDA methode.
Wat mij betreft is de vraag dus overbodig.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 24 juni 2015 20:10
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: vragen aan gwc

Ter info de opmerkingen van 5.1.2e.
Groet
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

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 24 juni 2015 16:59:16 CEST
Aan: "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Antw.: vragen aan gwc

Vraag 6 vervalt want beide tabellen hebben we inmiddels van 5.1.2e gekregen.
Aan vraag 5 kan een gedachtestreepje toegevoegd worden:
- zijn bij de berekening van de opstalwaarde ook de bijkomende kosten en de correctie voor stedelijk gebied (volgens Bouwkostenkompas +4%) meegenomen?
Verder heb ik nog wat vragen omtrent bereken vaste canon, indexcanon en afkoopsom, waar ik met 5.1.2e nog discussie over heb omdat rapport hier niet helder over is. Maar daar hoop ik met 5.1.2e en 5.1.2e uit te komen. Dit kan mogelijk nog tot een technische vraag leiden, maar die komt dan eventueel morgen.
Groet 5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 24 jun. 2015 om 13:51 heeft 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

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

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 24 juni 2015 11:12
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: vragen aan gwc

5.1.2e,
Ik zou onderstaande mail aan 5.1.2e willen sturen, zou je nog even willen meekijken of de vragen goed en respectvol zijn geformuleerd?
Groet
5.1.2e

Beste 5.1.2e
Zoals afgesproken willen we je informeel een aantal vragen voorleggen die we na lezing van het advies van de GWC hebben. Het is wat de gemeente betreft de bedoeling om deze vragen niet formeel te stellen omdat ze daarmee ook onderdeel kunnen worden van een publiek debat en dat lijkt ons niet wenselijk.
We hebben elkaar persoonlijk niet meer gesproken maar ik ben blij met het rapport zoals dat er ligt. Hoewel het nog te vroeg is om te zeggen dat nu alles duidelijk en uitvoerbaar is denk ik dat we met dit rapport echt stappen kunnen gaan zetten in zowel het huidige stelsel als ook (en daar voor was het natuurlijk bedoeld) in het eeuwig durende stelsel.
Ons algemene beeld is dat hoewel niet alle vragen 1 op 1 zijn beantwoord het rapport wel voldoende informatie biedt om als gemeente deze antwoorden te kunnen construeren. Hierbij is het wel belangrijk dat we de goede interpretatie van het rapport nemen. Een deel van de vragen is er op gericht om te toetsen of we de juiste interpretatie kiezen. Voor een ander deel zijn het praktische vragen om achtergrondinformatie en voor een ander deel verduidelijking van de gekozen aanpak van de GWC.
Ik leg u graag onderstaande vragen voor.

1) In bijlage geeft de GWC aan hoe zij de vragen van de gemeente heeft beantwoord. Voor een deel zijn die antwoorden inhoudelijk, voor een ander deel procesmatig. Wat opvalt is dat de GWC niet de formuleringen van vraag 1 en 2 heeft overgenomen uit de opdracht van de gemeente. De GWC geeft dit echter niet in bijlage 2 aan waardoor de indruk zou kunnen ontstaan dat er licht zit tussen de opdracht van de gemeente en de uitvoering van de GWC. Met name voor de eerste vraag is het belangrijk om dit goed te kunnen uitleggen.

   – Kan de GWC uitleggen waarom de vragen zijn geherformuleerd

2) Interpretatie methode van waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
   – Deze vraag is niet in directe zin beantwoord maar wel indirect, de gemeente hoort graag of de volgende interpretatie juist is. Het advies GWC stelt dat de door de gemeente gehanteerde residuele methode geschikt is en dat huidige rechten moeten worden gerespecteerd. Kan de gemeente dit als volgt interpreteren (en daarmee het antwoord op de vraag benoemen):
   "de huidige erfpachtrechten worden altijd volledig financieel afgewikkeld alvorens in financiële zin wordt overgestapt naar de eeuwigdurende verplichting". Hierbij zouden we er natuurlijk wel voor kunnen kiezen om bij een tussentijdse overstap deze 2

verplichtingen te combineren.

3) De WOZ waarde is gebaseerd op de fictie van eigen grond, vrij van belemmeringen.
   - Dit is niet direct van toepassing bij markthuur (de gemeente hanteert een verschillende erfpachtwaarde terwijl de WOZ waarde gelijk is) stelt u desondanks dezelfde methode voor?
   - Om tot de WOZ waarde te komen wordt (fictie eigen grond), door de dienst belastingen een correctie voor erfpacht doorgevoerd. Kan dit leiden tot discussie bij de erfpachtaanbieding, hoe schat de GWC dit in?

4) Ten aanzien van commercieel vastgoed is niet geheel duidelijk op welke wijze de opstalwaarde wordt berekend. Is het uitgangspunt dat de stichtingskosten zoals de gemeente die in haar procedures hanteert in stand kan blijven? Welke verouderingsfactoor voor commercieel moet in dat geval worden gehanteerd nu uit uw rapport blijkt dat deze niet met een regressie analyse is te bepalen

5) Als de gemeente de methode van 5.1.2e wil gebruiken voor het bepalen van de opstalwaarde is meer inzicht in deze methode nodig, kunt u aangeven:
   - Op welke wijze is de regressieanalyse vormgegeven die is gebruikt om de opstalwaarde te berekenen in het onderzoek van 5.1.2e ?
   - Hoe ziet de formule er uit en welke bewerkingen op de data zijn uitgevoerd?

6) Een aantal vragen ten aanzien van het Ortec rapport ter verduidelijking
   - In tabel 7, Appendix A, Ortec rapport ontbreken de cijfers. Zijn deze beschikbaar
   - Van de grafiek op pagina 14, Ortec Rapport, ontvangen we graag de onderliggende tabel

7) Stelt de GWC voor om ook einde tijdvak een vrijwillige overstap te laten zijn en waarom vindt de GWC dit noodzakelijk? De gemeente gaat tot nu toe uit van een verplichte overstap einde tijdvak, zoals dat ook in het huidige stelsel gebruikelijk is waarbij einde tijdvak de nieuwste AB door de gemeente wordt opgelegd.

8) Voor nieuwe uitgiftes adviseert de GWC de residuele methodiek, zoals de gemeente die ook nu toepast. Omdat er voor nieuwe uitgiftes geen WOZ waarde is zal deze waarde op een andere wijze moeten worden bepaald. Heeft de GWC bedoelt dat de gemeente hiervoor de VON kan hanteren of bedoelt de GWC dat de gemeente met de systematiek van de dienst belastingen of referentievoorbeelden tot een WOZ waarde voor het nieuw uit te geven vastgoed komt?

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