00162

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e ,
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e
van[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 9/21/2016 7:38:24 AM
Subject: RE: Analyse BSQ
Received: Wed 9/21/2016 7:38:25 AM

Hoi 5.1.2e ,

Voor ons overleg van zo meteen hieronder alvast een aantal (mogelijke) aandachtspunten. Zie onder in het rood.

5.1.2e 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 20 september 2016 17:59
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e e ; 5.1.2e ; 5.1.2e van; 5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Analyse BSQ

Ik heb het overleg iets ingekort zoals jullie hebben gezien. Hier al wat eerste resultaten om over na te denken:

De oude en de nieuwe methodiek op basis van de WOZ en de buurtstraatquote kennen veel verschillen. De uitkomsten zijn daardoor niet makkelijk te vergelijken. Een belangrijk verschil is allereerst de `korrelgrootte'. In de methode tot nu toe werd de grondwaarde per m² gbo per buurt of buurtcombinatie bepaald terwijl in het voorstel de grondquote per buurtstraat wordt gegeven. In de voorgestelde methode verschilt de grondwaarde per m² in een straat afhankelijk van WOZ/waardeverschillen. Op buurtniveau worden de verschillen ook nog bepaald door verschillen in de grondquote tussen straten. Hierdoor wordt veel specifieker een grondwaarde bepaald.
Dit maakt het vergelijken ook lastig. Verschillen op straat of buurtniveau zeggen niets over de verschillen tussen de methodieken voor een individuele erfpachter.

- Het verschil in korrelgrootte kan toch ondervangen worden door een vergelijking te maken tussen buurt/buurtcombinatie oude systeem vs. Gemiddelde op basis van buurtquote nieuwe systeem?
- Een vergelijking tussen het oude en het nieuwe systeem is vooral moeilijker door het prijspeilverschil. Het verschil wordt hierdoor sterk bepaald. Het toeval wil dat het verschil tussen het oude (pp 2016) en het nieuwe (pp 2014) beperkt wordt doordat de grondwaarden uit het oude systeem relatief hoog zijn (p.p. 2016, hoogtijprijzen) en de grondwaarden uit het nieuwe systeem relatief laag zijn (p.p. 2014, crisisprijzen). Dit is een tijdelijk effect. De WOZ-waarden zullen de komende 2 jaar sterk stijgen (weten we nu al). Dit heeft zoals we weten een versterkend effect in de grondprijzen. Deze zullen relatief nog veel harder stijgen (hefboomeffect). Hierdoor zal het verschil veel groter worden dan dat we nu voorhouden…
- Hieronder wordt een vergelijking gemaakt tussen afkoopsommen van het oude en het nieuwe systeem. Op zich is dit een logische en goede vergelijking. Maar ik zou aanvullend ook een vergelijking maken tussen de NCW van de canonbetalingen voor 50 jaar in beide systemen. Dit is immers ook een optie voor de erfpachter.
- De canon en de afkoop zijn sterk afhankelijk van de rente en inflatie. De vergelijking gaat uit van langjarige gemiddelden. Het lijkt mij zinvol om ook andere scenario's te vergelijken, bijvoorbeeld scenario met een relatief lage rentestand en inflatie en een scenario met een relatief hoge rentestand en scenario.

1.1}Het verschil in afkoopsom voor 50 jaar

Het grondprijsbeleid op basis van de WOZ en de BSQ is gebaseerd op de grondwaarde waaruit de canon en afkoopsom wordt herleid. Het oude grondprijsbeleid bepaalde de afkoopsom voor 50 jaar en uit deze afkoopsom werd de canon herleid. Om die reden wordt er eerst een vergelijking gemaakt tussen de afkoopsommen voor 50 jaar. Bij eeuwigdurend zal er weliswaar geen afkoopsom voor 50 jaar meer in rekening worden gebracht, maar een vergelijking tussen twee verschillende grootheden (50 jaar en eeuwigdurend) is niet juist.
In onderstaand overzicht is de grondwaarde / afkoopsom 50 jaar van het voortdurende grondprijsbeleid gegeven zoals dat 5 oktober 2016 aan de gemeenteraad voorlag en is vastgesteld. Deze wordt vergeleken met de afkoopsom voor 50 jaar op basis van de netto contante waarde van de canon. De canon is berekend door het gemiddelde langjarige canonpercentage van 4,3% toe te passen op de grondwaarde welke is bepaald met de buurtstraatquote en de WOZ met prijspeil 2014.

<< OLE-object: Picture (Device Independent Bitmap) >>
Met depreciatie nieuw systeem 25%

Voor eengezinswoningen woningen betekent het over het algemeen een stijging van de prijzen. Alleen in stadsdeel Noord daalt de prijs met meer dan 40%.

Voor meergezinswoningen is het beeld andersom. In de meeste stadsdelen is er een daling van de prijs.

Beeld verandert met 10% depreciatie
<< OLE-object: Picture (Device Independent Bitmap) >>
Met depreciatie 10%

De canon valt 23% lager uit in het nieuwe systeem

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: Secretariaat Regie en Advies CFRE
Verzonden: maandag 25 juli 2016 09:55
Aan: Secretariaat Regie en Advies CFRE; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e e; 5.1.2e; 5.1.2e van; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Analyse BSQ
Tijd: woensdag 21 september 2016 10:30-12:00 (UTC+01:00) Amsterdam, 5.1.2e, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: WPP8 6 Budapest 8P

SV 4-8-2016
Geen zalen beschikbaar op dinsdag 20 september, vandaag gepland op woensdag.

SV 25-7-2016

Op verzoek van 5.1.2e een nieuwe reeks ingepland.