00084

To: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Thur 6/25/2015 7:08:39 AM
Subject: RE: vragen aan gwc
Received: Thur 6/25/2015 7:08:40 AM

[redacted], volgens mij bedoelen we exact hetzelfde maar kan je op twee verschillende manieren er komen.
Het is logisch dat de vaste canon voor een tijdvak van 50 jaar anders is als d vaste canon eeuwigdurend. Dus daar moet je eerst de afkoopsom uitrekenen voor 50 jaar met canon% obv index en dan een vaste canon kiezen die op dezelfde afkoopsom uitkomt.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 juni 2015 08:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: vragen aan gwc

He [redacted],
In het rekenmodel heb ik het volgende gedaan:
Indexcanon%= (d-i)/1+d en die indexcanon kun je dan netto contant maken met d-i om de afkoopsom te bepalen. Bij lage rente is indexcanon dan 2,86 en discontovoet 3.
Vaste canon%= d/1+d en daaruit haal je afkoopsom met d.
De afkoopsommen op jaar 0 komen dan gelijk uit bij eeuwigdurend, maar niet bij tijdvak van 50 jaar.
Jouw redenering hieronder dat je de vaste canon uit de afkoopsom van de indexcanon moet halen klopt dan niet, wang die kun je ook met een canon% uit de grondwaarde halen.
Misschien bedoel jij dat ook maar dat lees ik er niet uit.
Zullen we hier zo even over doorpraten om te kijken wat de vraag aan dd gwc het best kan zijn?
Groet [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 24 jun. 2015 om 23:57 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> [redacted],
> De volgende zin zou ik anders formuleren:
> –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?
> In een erfpachtrecht wordt soms het gebruik meer beperkt dan in het publiekrecht. De WOZ houd hier geen rekening mee. Een voorbeeld zijn huurwoningen. In veel erfpachtrechten is de bestemming huurwoning opgenomen. Met de door uw voorgestelde methode wordt met deze beperkingen in het erfpachtrecht geen rekening gehouden en krijgt een erfpachtrecht met een beperking dezelfde canon als een erfpachtrecht waarvan de bestemming gelijk is aan het publiekrecht. Is het ook uw advies beperkingen in het erfpachtrecht te negeren bij het bepalen van de canon?
> Daarnaast zou ik aan de GWC de vragen over het canonpercentage willen voorleggen. Dat kan dan bijvoorbeeld de passage zijn over het canonpercentage in de bijlage. Of de volgende vraag kan gesteld worden:
> In uw advies verwijst u naar het advies van Frijns en Francke over het canonpercentage. Dat advies zag toe op de voorstellen die er toen lagen en gaat uit van een canon die jaarlijks wordt geindexeerd. Bedoeld u ook dat de formule moet worden gebruikt om het canonpercentage te bepalen voor een te indexeren canon? Dan is de volgorde als volgt:
> grondwaarde x canonpercentage = indexcanon
> De netto contante waarde van de indexcanon is de afkoopsom. De vast canon wordt zo gekozen dat de netto contante waarde van de vaste canon gelijk is aan de eerder bepaalde afkoopsom.
> Met vriendelijke groet,
> [redacted]
> beleids-/vastgoedadviseur
> Grond & Ontwikkeling
> Gemeente Amsterdam
> M [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** woensdag 24 juni 2015 20:10
> **Aan:** [redacted]

851602

Onderwerp: Fwd: vragen aan gwc

Ter info de opmerkingen van 5.1.2e.

5.1.2e

5.1.2e

5.1 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. 5.1.2e 5.1.2e< 5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 24 juni 2015 16:59:16 CEST
Aan: "5.1.: 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Antw.: vragen aan gwc

Vraag 6 vervalt want beide tabellen hebben we inmiddels van Francke 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.: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

5.1 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.: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 24 juni 2015 11:12
Aan: 5.1.2(5.1.2e
Onderwerp: vragen aan gwc

5.1.2e,

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

5.1.2e

5.1.2e

Beste Tom,

5.2

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 Francke 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 Francke?
–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 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

<canonpercentage bepalingsmodule met voorstel 5.1.2e en voorbeelden conform GWC.xls>
<Schoon schip het advies van de met opmerk 5.1.2e >