Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: Doorsturen: opzet notitie
Datum: zaterdag 15 maart 2014 19:47:55
Bijlagen: opzet advies commissie grondwaarde erfpacht 12032014.doc
Prioriteit: Hoog

[redacted], even je advies graag. [redacted] zegt terecht dat erfpachter en erfverpachter aan elkaar veroordeeld zijn en dat dat maakt dat je daar rekening mee moet houden bij het herzien van de canon. Ok

Maar hij stelt voor dat we de uitgiftegrondwaarde alleen indexeren met de grondwaardestijging. Als uitgifte tegen de residuele grondwaarde was, dan komt opnieuw bepalen van de residuele grondwaarde of het indexeren met de grondwasrdestijging op hetzelfde neer. Dan zie ik zijn punt niet.

Hij zal ook bedoelen dat weer bij de huidige rechten bij CHET rekening moeten houden met de grondwater bij uitgifte. Eigenlijk was dit toch het punt van de SEBA? En de rechter heeft dat nu van gezegd dat bij herziening opnieuw de canon mag worden bepaald een dat daarbij de omstandigheden bij uitgifte geen rol spelen, geen contract voorwaarden zijn.

Ben je het met me eens dat zijn stelling eigenlijk [redacted] tegen het punt waar wij juist van de SEBA hebben gewonnen?

Kan ik hem stellen dat weer weliswaar er rekening mee moeten houden dat gemeente en erfpachter tot elkaar veroordeeld zijn maar dat het juridisch niet betekent dat je dan bij herziening van de canon gebonden bent aan de omstandigheden bij uitgifte? En dat dit juist juridisch is bevestigd?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Verzonden van mijn HTC

----- Forwarded message -----
Van: [redacted]@tudelft.nl>
Aan: [redacted]@telfort.nl>, [redacted]@uva.nl>
CC: [redacted]@oga.amsterdam.nl>
Onderwerp: opzet notitie
Datum: za, mrt. 15, 2014 16:37

Beste [redacted] en [redacted],

Bijgaand heb ik in de opzet enkele opmerkingen geplaatst en wat tekstsuggesties toegevoegd.

Wat betreft de opmerking van [redacted]. Er wordt niet gezocht in het verleden, maar je past

afspraken uit het verleden aan met nieuwe marktgegevens. We hebben niet te maken met een volledig vrije situatie als bij de uitgifte van nieuwe gronden, maar er is sprake van een situatie waarin partijen tot elkaar veroordeeld zijn en niet zomaar weg kunnen lopen (het inleveren van een erfpachtrecht is niet aantrekkelijk).. In zo een situatie past het om hier rekening mee te houden (de deskundigencommissies doen dat via afslagen; de AB2000 via 'verhuurde of gebruikte staat'). Mijn voorkeur heeft het om geen afslagen te hanteren, maar in plaats van de oude afspraak te ijken aan nieuwe ontwikkelingen; je kan dit ook vormgeven zoals [redacted] dat in het gesprek doorgaf, maar ook dan zijn afslagen niet nodig (anders dan via het doorgeven van inschattingen uit het verleden die niet de huidige grondwaarde weergeven).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

From: [redacted]@telfort.nl]
Sent: donderdag 13 maart 2014 10:36
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: Re: opzet notitie

Beste [redacted] en [redacted],

graag jullie aandacht voor het onderstaande dilemma en de gesuggereerde oplossingsrichting waar ik wel voor voel,

[redacted],

Op 13 mrt. 2014, om 10:23 heeft [redacted]@oga.amsterdam.nl> het volgende geschreven:

[redacted],

Uit de mailwisseling maak ik op dat voor het bepalen van een afslag in de twee submodellen aansluiting wordt gezocht bij het verleden. Dit staat eigenlijk haaks op jullie advies om de canon te relateren aan de residuele grondwaarde. Grondwaarde heeft immers te maken met toekomstverwachtingen, en niet met historie. Is het niet zo dat de werkwijze uit het verleden / de oude canons een verklaring geeft voor het verschil tussen de residuele grondwaarde en de nu bepaalde grondwaarde door de gemeente / de taxateurs? En in feite het antwoord op vraag 3 van de opdracht is?

Met andere woorden: kan niet volstaan worden met een opmerking van de Commissie dat het bestuur er goed aan doet rekening te houden met hoogte van de huidige canons en verwachtingen daarover bij het invoeren van een nieuw systeem?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontw kkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

afdeling Regie & Advies

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]@telfort.nl]
Verzonden: donderdag 13 maart 2014 9:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Fwd: opzet notitie

Beste [redacted] en [redacted]

[redacted] heeft op ons verzoek onderstaand concept advies opgesteld. Ik stuur dit, ook terwille van de tijd, ongewijzigd aan jullie door.

Na ontvangst van jullie opmerkingen, ten laatste zondagochtend, kan ik zondag trachten, samen met [redacted], een eindversie te maken die we 19 maart met v Poelgeest, kunnen bespreken.

Ik heb er nog niet grondig naar kunnen kijken maar vind dat model 3 nadere uitwerking behoeft. Wij kwamen tot de conclusie dat er twee submodellen zijn, dat van [redacted] en dat van [redacted]. Beide baseren zich op de grondwaarde ontwikkeling per buurt. Voor [redacted] is dan de grondwaarde het uitgangspunt voor de canongrondslag zij het dat hij sprongen in te betalen canon wil vermijden door verrekenclausules toe te passen die meer zekerheid geven aan de huidige erfpachter. Voor [redacted] wordt deze zekerheid verkregen door de individuele canongrondslag op te renten met de grondwaarde ontwikkeling per buurt. Ik weet niet of we een keuze moeten maken. Wel zullen we als we kiezen voor de aanpak van [redacted] extra aandacht moeten vragen voor de onzekerheid voor de bestaande erfpachter. Die maakt het kopen van woningen op erfpacht relatief onaantrekkelijk.

ik wacht jullie opmerkingen af,

vr grt,

[redacted]

PS: [redacted] er zitten hier en daar nog storende tikfoutjes, vooral de d en t problematiek speelt nogal eens op.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl>
Onderwerp: opzet notitie
Datum: 13 maart 2014 00:12:14 CET
Aan: [redacted]@telfort.nl>

Beste [redacted],

In de bijlage een concept notitie aan de hand van de eerdere opzet, de e-mails van afgelopen maandag en het gesprek afgelopen dinsdag. Soms ben ik iets verder gegaan dan door jullie besproken door details in te vullen of de notie scherper te maken. Deze teksten heb ik geel gemarkeerd.

Voor het afronden blijven volgens mij nog een paar punten over:

1. beoordeling van de huidige grondwaarden die de gemeente bepaald [redacted] heeft in zijn opmerkingen hier al wel een voorzet voor gedaan aan de hand van zijn eigen woning. Het komt er min of meer op neer dat de herbouwwaarde die de gemeente hanteert veel te hoog is. Zou er een verwijzing naar de herbouwwaarde zoals verzekeraars deze hanteren gemaakt kunnen worden? Of is er een andere bron om de herbouwwaarden van de gemeente te beoordelen?
https://www.verzekeraars.nl/verzekeringsbranche/publicaties/Paginas/De-Herbouwwaardemeter-Woningen-.aspx

2. Afslag op de grondwaarde

Zoals ik dinsdag al zei is er denk ik toch meer richting nodig voor een juiste afslag. In de formule wordt een afslag van 30% gehanteerd en deze hebben jullie als hoog beoordeeld. Volgens mij is iedereen het er wel over eens dat een afslag redelijk is (en bovendien noodzakelijk om over marktdata over de grondwaarde in de transactieprijzen te beschikken).

Ik zie een mogelijke redenering waar de Commissie misschien iets mee kan:
Een afslag ter hoogte van de BTW over de grondwaarde. Dat is immers een investering die de erfpachter heeft moeten plegen in de grondwaarde. Dat de erfpachter ook de waardetoename van dat deel van de grond toe komt is dan verdedigbaar...

Een andere redenatie is om de afslag door de historie te laten bepalen. Nu genieten erfpachters veelal een afslag tussen de 40% en 65% (zie deskundigen rapporten). Het baseren van de afslag op de historische praktijken die in het verleden werden gehanteerd staat echter haaks op de door de Commissie geadviseerde grondwaardemethode. De methode wordt dan eigenlijk irrelevant omdat de afslag per definitie het verschil met de huidige praktijk corrigeert. Bovendien zou de huidige praktijk toch niet de grondwaarde van de toekomst kunnen bepalen?

Budgetneutraliteit is om bovenstaande reden ook geen randvoorwaarde waar de commissie rekening mee hoeft te houden. Het feit dat de canon nu bij herziening lager wordt vastgesteld dan dat je op basis van de residuele grondwaarde zou verwachten is een historisch feit. Budgetneutraliteit gaat over de toekomstige inkomsten. Ook wanneer de gemeente niet vernieuwd zal de wijze van grondwaardebepaling door deskundigen en de gemeente vroeg of laat worden gewijzigd.

Mocht ik morgen nog iets kunnen doen, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontw kkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

afdeling Regie & Advies

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

M [redacted]

E [redacted]@amsterdam.nl

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer

---

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer