00670

To: [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]
From: Joris van Osselaer
Sent: Wed 1/25/2017 3:51:23 PM
Subject: Vragen Erfpacht
Received: Wed 1/25/2017 3:53:25 PM

Geachte [redacted], beste [redacted],
In overleg met [redacted] wil ik je nog een aantal vragen stellen om het erfpacht voorstel en de impact ervan beter te begrijpen.

1. Op de website over erfpacht (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verdieping/verschil-tussen/) lees ik: *"Bij het berekenen van de nieuwe canon bij het einde van een tijdvak wordt nu een afslag gehanteerd van 25% (depreciatie) op de berekende grondwaarde. Daarnaast maken erfpachters vaak gebruik van een deskundigencommissie om de waarde te bepalen, waarbij de grondwaarde gemiddeld nog eens met 13% daalt. In het nieuwe stelsel wordt voor overstap een afslag (depreciatie) van 10% gegeven. Het verschil van 15% heeft nu een plek gekregen in het berekenen van debuurtstraatquote."*

   a. Hoe heeft het verschil van 15% een plek gekregen in het berekenen van de buurtstraatquote? Kunnen jullie cijfermatig laten zien hoe de 15% wordt 'gecompenseerd'?
   b. Is het correct dat er geen brug is geslagen naar de resterende 13%? Ze nee, waarom is hiervoor gekozen?

2. De opstalwaarde heeft een grote invloed op de grondwaarde.

   a. Welke aannames zijn gebruikt bij het berekenen van de herbouwwaarde? Ik weet dat in eerdere documenten hierover meer is geschreven (welke vuistregels zijn gehanteerd etc), maar ik mis een uitwerking van de berekening en de precieze parameters die voor het huidige voorstel zijn gebruikt. Zouden deze gedeeld kunnen worden?

3. In het document van Ortec wordt op pagina 14 gezegd: *"Er is een aantal extreem grote grondquotes, tussen de 56,8 en de 84,4%. Het verdient de aanbeveling om deze extremen nader te analyseren."*

   a. Waarom spreekt Ortec hier van 'extreem grote grondquotes'? Zou Ortec kunnen worden gevraagd dit toe te lichten?
   b. Heeft deze analyse nadere plaatsgevonden?
   c. Zou de nadere analyse gedeeld kunnen worden?
   d. Kunt u een overzicht geven van de (impliciete) grondquotes die zijn gehanteerd bij uitgifte van nieuwe grond in de gemeente Amsterdam in 2012, 2013 en 2014?
   e. Kunt u een overzicht geven van de grondquotes bij de canonherzieningen einde tijdvak voor woningen in 2012, 2013 en 2014?

4. In het document van Ortec wordt in de conclusie onder punt 3 gemeld dat de methode van GO geen rekening houdt met de kwaliteit van de opstal. "Het niet rekening houden met de kwaliteit van de opstal heeft tot gevolg dat in relatief dure (goedkope) buurten de grondquote te hoog (laag) wordt vastgesteld."

   a. Is het correct dat er geen rekening is gehouden met de kwaliteit van de opstal?
   b. Zo nee: hoe is er rekening gehouden?
   c. Zo ja: waarom is hiervoor gekozen?
   d. Zijn er mogelijkheden onderzocht om de kwaliteit van opstal alsnog mee te nemen? Wat waren de bevindingen?
   e. Wat zouden mogelijkheden zijn om de kwaliteit alsnog mee te nemen?

Bij voorbaat veel dank voor de antwoorden. Ik zou ze graag gebruiken in mijn voorbereiding op de commissiebespreking op 8 Februari. Mochten er vragen onduidelijk zijn dan stel ik het op prijs als we even konden bellen voor verduidelijking. Mijn nummer is [redacted].
Nogmaals dank,
Joris van Osselaer