Van: 5.1 5.1.2e en 5 5.1.2e
Aan: 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5 5.1.2e
5.1.2e
Betreft: tbv "stand van zaken berekeningen standpuntbepaling" op 12 augustus, 10.00 uur
Datum: 10 augustus

Collega's,

We spreken elkaar woensdag om de stand van zaken met betrekking tot de berekeningen door te nemen in het licht van de standpuntbepaling. We hebben de vragen op een rijtje gesteld die we in ieder geval aan de orde willen laten komen in de standpuntbepaling dus ter voorbereiding (om de gedachten te scherpen) stuur ik die jullie vast toe. Ik wil ze woensdag allemaal bespreken om zicht te krijgen hoever we zijn en welke keuzes er mogelijk nog te maken zijn.

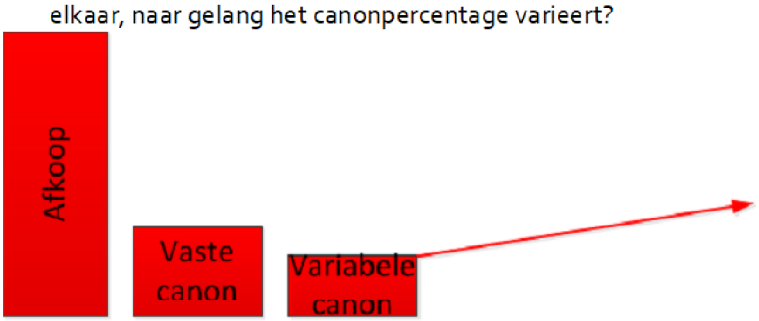
Tot woensdag!

5.1.2e

1. Methode GWC: grondwaarden, index canon, vaste canon en afkoopsom

Vragen die moeten worden beantwoord:

- Tot welke grondwaarden, en daaruit voortvloeiende canons en afkoopsommen, leidt de methode GWC?
- Laten de grondwaarden een plausibel en consistent beeld zien verspreid over de stad, referentiemodellen, bouwperiodes, onderhoudsstaat en dergelijke?
- Is de methodiek GWC hanteerbaar?
- Hoe verhouden de afkoopsom, vaste canon en variabele canon zich bij methode GWC tot elkaar, naar gelang het canonpercentage varieert?



Wat is er voor nodig:

- Compleet en bruikbaar WOZ-bestand, geschikt voor maken van berekeningen
- Stichtingskosten bepaald door extern bureau
- Verouderingsfactor voor commercieel vastgoed
- Maken voldoende voorbeeldberekeningen

2. Grondwaardecommissie versus huidige systematiek CHET (wonen)

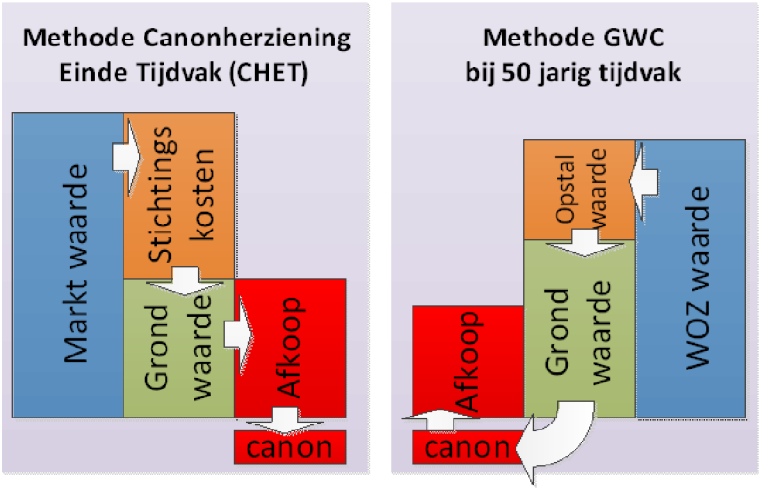
Uitgangspunt:

- Korting/depreciatie buiten beschouwing latend

Vragen die moeten worden beantwoord:

- Verschillen in methodiek (WOZ versus Marktwaarde, Bouwkosten/veroudering versus stichtingskosten)
- Verschillen in uitkomsten grondwaarde/afkoop/canon

Schematisch (nog niet gestoeld op rekenuitkomsten dus fictief!!):

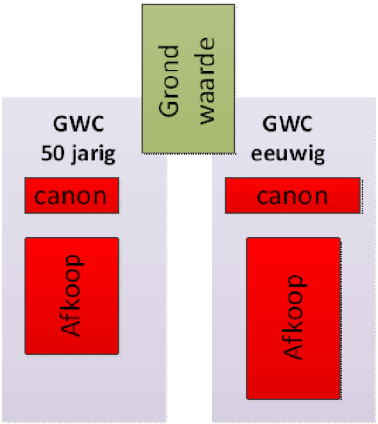


Als de uitkomsten erg verschillen (bijvoorbeeld GWC methodiek substantieel hoger) dan ontstaat het gesprek over de betrouwbaarheid van de huidige of GWC methode.

3. Prijsverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend (methode GWC 50 jaar versus methode GWC eeuwigdurend)

Vragen die moet worden beantwoord:

- Welk prijsverschil voorziet methode GWC tussen eeuwigdurend en voortdurend?
- Is dit een vast prijsverschil of is dit variabel (bv in relatie tot canonpercentage)?
- Wat wordt de prijs bij eerste uitgiftes ten opzichte van de huidige prijzen.



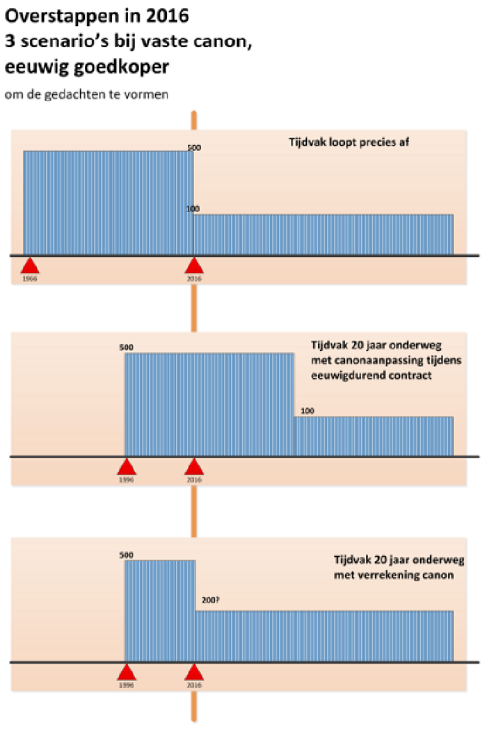
4. Voorbeelden voor overstappen

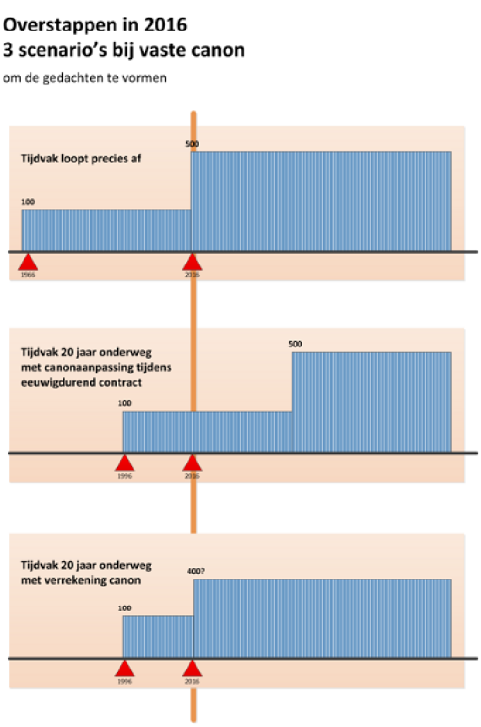
Uitgangspunt:

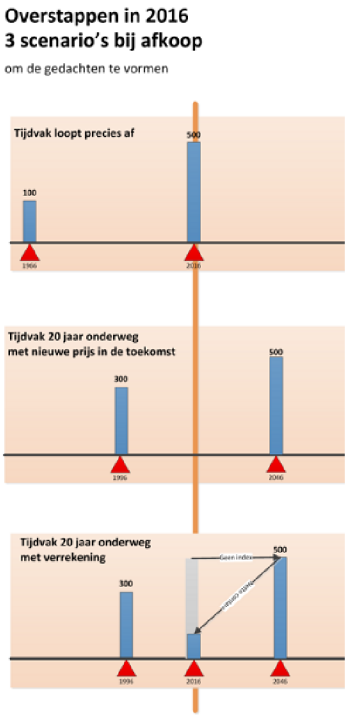
- Korting/depreciatie buiten beschouwing latend

Vragen die moet worden beantwoord:

- Hoe gaat de overstap werken, welke keuzes zijn er, wat zijn de voor en nadelen daarvan?
- Rekenvoorbeelden waaruit je kunt zien wat het overstappen betekent







5. Het prijsverschil voor de 1e uitgifte

Vragen die moeten worden beantwoord:

- Wat wordt het prijsverschil bij 1e uitgifte en hoe wordt dat zichtbaar?

6. Wat zijn de financiële effecten voor de gemeente

Uitgangspunt:

- Korting/depreciatie buiten beschouwing latend

Vragen die moeten worden beantwoord:

- Wat betekent het voor nieuwe uitgiftes
- Wat betekent het voor overstap
- Wat zijn de financiële gevolgen voor de gemeentebegroting en –balans?

Wat is er voor nodig:

- Uitkomsten financieel model
- Koppeling tussen bestand met grondwaarden cf GWC en erfpachtbestand