

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 januari 2014 9:02
Aan: Wiebes Eric
CC: [REDACTED] Poelgeest Maarten van
Onderwerp: RE: Erfpacht

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [REDACTED] [amsterdam.nl](mailto:[REDACTED]@amsterdam.nl)

Van: Wiebes Eric
Verzonden: dinsdag 21 januari 2014 8:02
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Erfpacht

Maar voor bv stadsdeel ZO komen de experts veel hoger uit dan de aanbieding van de gemeente en de formule.
Klopt dat wel?

Hartelijke groet,

Eric Wiebes

Op 20 jan. 2014 om 22:55 heeft [REDACTED] [@oga.amsterdam.nl](mailto:[REDACTED]@oga.amsterdam.nl)> het volgende geschreven:

Eric,

[REDACTED]

In de praktijk houdt de deskundige rekening met de aanbieding van de gemeente. Sommige deskundigen, als hij/zij vooraf al van mening is dat hij geen lagere canon kan bepalen/taxeren, zullen de erfpachter adviseren zo snel mogelijk alsnog de aanbieding van de gemeente te accepteren. In dat geval komt er dus geen canon bepaald door een deskundige. Aan de andere kant heeft de deskundige belang bij het taxeren van een lagere canon dan de aanbieding van de gemeente omdat anders er op den duur geen werk meer is; erpachters zullen dan immers de aanbiedingen van de gemeente massaal gaan accepteren. In die zin heeft de aanbieding van de gemeente, of de formule, dus indirect invloed op de canon die deskundigen gaan bepalen; willen de deskundigen ingeschakeld blijven worden dan zullen zij structureel lager uitkomen dan de gemeente (onafhankelijk van de hoogte van de door de gemeente aangeboden canon).

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M **[Redacted]**
E **[Redacted]** [@amsterdam.nl](mailto:[Redacted]@amsterdam.nl)

Van: Wiebes Eric
Verzonden: maandag 20 januari 2014 18:23
Aan: **[Redacted]**
CC: **[Redacted]**
Onderwerp: Re: Erfpacht

Dank, **[Redacted]** Is het waar dat de deskundigen voor grote delen van de stad een veelvoud taxeren van de aanbieding van de gemeente? Of is dat een door onszelf geconstrueerde werkelijkheid?

Hartelijke groet,

Eric Wiebes

Op 20 jan. 2014 om 18:01 heeft **[Redacted]** [@oga.amsterdam.nl](mailto:[Redacted]@oga.amsterdam.nl)> het volgende geschreven:

Beste **[Redacted]** en Eric,

Hierbij het gevraagde overzicht (de gekleurde regels zijn de 53 waarnemingen waarin deskundigen daadwerkelijk getaxeerd hebben, de overige zijn een inschatting van het bedrag waar we denken dat deskundigen op uit komen):

adres	buurt	aanbieding gemeente	formule	deskundigen
Daniel Defoelaan [Redacted]	T93	€ 96	€ 61	€ 266 zuidoost
Chestertonlaan [Redacted]	T93	€ 124	€ 74	€ 326 zuidoost
Akerpolderstraat [Redacted]	F84	€ 166	€ 72	€ 323 nieuw west
Nageljongenstraat [Redacted]	N65	€ 162	€ 81	€ 358 noord
Haardstee [Redacted]	T93	€ 188	€ 90	€ 396 zuidoost

Varenweg	n60	€ 200	€ 106	€ 393	noord
Haardstee	T93	€ 191	€ 92	€ 404	zuidoost
Varenweg	n60	€ 206	€ 156	€ 430	noord
Kotteraarstraat	N65	€ 202	€ 100	€ 440	noord
Werkhovenstraat	T97	€ 182	€ 105	€ 462	zuidoost
Lou Jansenplein	F76	€ 219	€ 101	€ 444	nieuw west
Dostojevskisingel	T93	€ 197	€ 113	€ 494	zuidoost
Buitenzagerij	N61	€ 310	€ 207	€ 383	noord
Klinkerweg	N65	€ 239	€ 105	€ 458	noord
Voorthuizenstraat	T97	€ 226	€ 108	€ 472	zuidoost
Haardstee	T93	€ 237	€ 107	€ 467	zuidoost
Esmoreitstraat	e38	€ 529	€ 484	€ 708	west
Buitendraaierij	N61	€ 310	€ 298	€ 412	noord
Jan Muschstraat	F85	€ 191	€ 122	€ 540	nieuw west
Nageljongenstraat	N65	€ 232	€ 114	€ 501	noord
C v Vollenhovenstr	F77	€ 203	€ 122	€ 535	nieuw west
Hoogoord	T93	€ 255	€ 111	€ 485	zuidoost
Koperslagerij	N61	€ 310	€ 395	€ 442	noord
Charlotte Brontestraat	T93	€ 234	€ 121	€ 531	zuidoost
E de Boer-van Rijkstr	F85	€ 188	€ 201	€ 577	nieuw west
Rosa Manusstraat	F82	€ 177	€ 307	€ 593	nieuw west
Varenweg	n60	€ 0	€ 186	€ 774	noord
Vianenstraat	T97	€ 240	€ 125	€ 545	zuidoost
Tegenhouderstraat	N65	€ 261	€ 123	€ 540	noord
Sierplein	F85	€ 211	€ 134	€ 602	nieuw west
Vrije Geer	F84	€ 286	€ 123	€ 556	nieuw west
Postjesweg	F86	€ 294	€ 125	€ 549	nieuw west
Het Breed	N69	€ 287	€ 132	€ 579	noord
Kantershof	T94	€ 252	€ 306	€ 620	zuidoost
David Wijnkoopstraat	F82	€ 234	€ 148	€ 647	nieuw west
Esmoreitstraat	e38	€ 149	€ 477	€ 736	west
Gouden Leeuw	T94	€ 301	€ 133	€ 584	zuidoost
Kantershof	T94	€ 252	€ 355	€ 641	zuidoost
Aaf Bouberstraat	F85	€ 232	€ 147	€ 663	nieuw west
Ijplein	N61	€ 461	€ 187	€ 519	noord
Ijplein	N61	€ 461	€ 220	€ 533	noord
Mijehof	T96	€ 292	€ 405	€ 741	zuidoost
Egidiusstraat	e38	€ 0	€ 324	€ 1.050	west
Maldenhof	T96	€ 333	€ 177	€ 720	zuidoost
Commelinstraat	M29	€ 590	€ 436	€ 479	oost
Iepenweg	M28	€ 605	€ 587	€ 478	oost
Bastingstraat	N69	€ 330	€ 284	€ 761	noord
Nieuwpoortstraat	E37	€ 541	€ 536	€ 560	west
Pontanusstraat	M29	€ 618	€ 407	€ 486	oost
Geerdinkhof	T94	€ 295	€ 594	€ 814	zuidoost
Nachtegalstraat	N61	€ 461	€ 149	€ 650	noord
Lucellestraat	E37	€ 620	€ 296	€ 542	west
Osdorperweg	F84	€ 367	€ 1.023	€ 850	nieuw west

Bloys van Treslongstraat	E37	€ 620	€ 632	€ 647 west
Kramatweg	M32	€ 653	€ 535	€ 633 oost
Lorreinenstraat	e38	€ 713	€ 644	€ 583 west
Ferguutstraat	e38	€ 845	€ 210	€ 467 west
Loefzijde	N70	€ 327	€ 993	€ 1.007 noord
Pieter Nieuwlandstraat	M29	€ 758	€ 522	€ 604 oost
Formosastraat	M31	€ 818	€ 357	€ 552 oost
Minahassastraat	M31	€ 893	€ 109	€ 485 oost
Kastanjeweg	M28	€ 790	€ 653	€ 588 oost
Haarlemmer Houttuinen	A05	€ 865	€ 802	€ 520 centrum
Gloriantstraat	e38	€ 833	€ 465	€ 564 west
Soembawastraat	M32	€ 777	€ 275	€ 640 oost
Griseldestraat	e38	€ 792	€ 479	€ 655 west
Mataramstraat	M32	€ 789	€ 355	€ 682 oost
Ferguutstraat	e38	€ 909	€ 476	€ 572 west
Wagenaarstraat	M29	€ 843	€ 593	€ 675 oost
Insulindeweg	M31	€ 924	€ 311	€ 595 oost
Griseldestraat	e38	€ 987	€ 432	€ 539 west
Griseldestraat	e38	€ 890	€ 415	€ 647 west
Elckerlijcstraat	e38	€ 948	€ 389	€ 597 west
Ambonstraat	M31	€ 969	€ 279	€ 604 oost
Griseldestraat	e38	€ 929	€ 415	€ 647 west
Eerste Oosterparkstraat	M28	€ 941	€ 669	€ 666 oost
Sanderijnstraat	e38	€ 851	€ 645	€ 762 west
Bosplaat	N69	€ 385	€ 1.317	€ 1.231 noord
Sanderijnstraat	e38	€ 948	€ 477	€ 669 west
Transvaalstraat	M30	€ 936	€ 430	€ 690 oost
Trouringhstraat	e37	€ 996	€ 220	€ 635 west
Trouringhstraat	e37	€ 996	€ 423	€ 635 west
Populierenweg	M28	€ 1.008	€ 513	€ 650 oost
Geerdinkhof	T94	€ 376	€ 1.541	€ 1.283 zuidoost
Von Zesenstraat	M29	€ 927	€ 624	€ 734 oost
Sumatrastraat	M31	€ 984	€ 508	€ 690 oost
Eerste Van Swindenstraat	M29	€ 969	€ 483	€ 715 oost
Van Beuningenstraat	E14	€ 1.107	€ 422	€ 581 west
Baetstraat	e37	€ 1.036	€ 342	€ 683 west
Tweede Wittenburgerdwstr	A09	€ 1.092	€ 445	€ 629 centrum
Gloriantstraat	e38	€ 1.025	€ 363	€ 709 west
De Wittenkade	E14	€ 1.107	€ 627	€ 645 west
Marieken van Nimwegenstraat	e38	€ 929	€ 601	€ 828 west
Esmoreitstraat	e38	€ 1.025	€ 437	€ 735 west
Griseldestraat	e38	€ 1.084	€ 194	€ 696 west
Griseldestraat	e38	€ 1.084	€ 387	€ 696 west
Fahrenheitsingel	M55	€ 934	€ 1.058	€ 854 oost
Griseldestraat	e38	€ 1.121	€ 483	€ 696 west
Fahrenheitsingel	m55	€ 1.042	€ 1.360	€ 779 oost
Gulden Winckelplantsoen	e37	€ 1.138	€ 343	€ 688 west
Lucellestraat	e37	€ 1.200	€ 416	€ 635 west

Agatha Dekenstraat	E18	€ 1.159	€ 610	€ 681 west
Haarlemmerweg	E14	€ 1.147	€ 762	€ 704 west
Tijl Uilenspiegelstraat	e38	€ 1.103	€ 408	€ 760 west
Gerard Schaepestraat	E16	€ 1.171	€ 693	€ 699 west
Lanseloetstraat	e38	€ 1.142	€ 352	€ 740 west
Baetstraat	e37	€ 1.200	€ 342	€ 683 west
Griseldestraat	e38	€ 1.103	€ 483	€ 789 west
Lanseloetstraat	e38	€ 1.162	€ 386	€ 764 west
Lanseloetstraat	e38	€ 1.162	€ 546	€ 764 west
Sparrenweg	M28	€ 1.177	€ 571	€ 750 oost
Elckerlijcstraat	e38	€ 1.200	€ 486	€ 735 west
Lanseloetstraat	e38	€ 1.200	€ 352	€ 740 west
Lanseloetstraat	e38	€ 1.200	€ 352	€ 740 west
Poolstraat	A09	€ 1.201	€ 659	€ 745 centrum
Kleine Wittenburgerstr	A09	€ 1.201	€ 670	€ 748 centrum
Ferguutstraat	e38	€ 1.166	€ 956	€ 792 west
Nobelweg	M55	€ 1.124	€ 725	€ 855 oost
Blancefloostraat	e38	€ 1.136	€ 471	€ 849 west
Van Hallstraat	E14	€ 1.228	€ 846	€ 763 west
Von Guerickestraat	m55	€ 1.127	€ 1.429	€ 886 oost
Kinderdijkstraat	K54	€ 1.325	€ 1.073	€ 793 zuid
Bilderdijkstraat	E17	€ 1.448	€ 739	€ 754 west
Assendelftstraat	E13	€ 1.380	€ 634	€ 827 west
Nassaukade	E17	€ 1.448	€ 1.229	€ 907 west
Laurierstraat	A06	€ 1.521	€ 1.302	€ 848 centrum
Tweede Oosterparkstraat	M28	€ 1.546	€ 686	€ 966 oost
Van Beuningenstraat	E14	€ 1.731	€ 439	€ 839 west
Brederodestraat	E21	€ 1.489	€ 1.767	€ 1.083 west
Van der Duijnstraat	E14	€ 1.791	€ 444	€ 864 west
Kinderdijkstraat	K54	€ 1.987	€ 1.046	€ 758 zuid
Waalstraat	K54	€ 1.954	€ 962	€ 844 zuid
Sarphatistraat	A08	€ 1.858	€ 1.418	€ 1.048 centrum
Rapenburgerstraat	A04	€ 2.234	€ 1.737	€ 1.303 centrum
Da Costakade	E17	€ 2.014	€ 2.781	€ 1.597 west
Cliostraat	k49	€ 2.940	€ 2.018	€ 1.060 zuid
Cliostraat	k49	€ 3.106	€ 2.030	€ 1.487 zuid
President Kennedylaan	K52	€ 3.662	€ 1.171	€ 1.688 zuid
Cliostraat	k49	€ 3.602	€ 2.358	€ 1.765 zuid
Milletstraat	k49	€ 3.371	€ 3.223	€ 2.286 zuid
Cliostraat	k49	€ 4.637	€ 2.497	€ 2.017 zuid
Beethovenstraat	k49	€ 5.052	€ 2.077	€ 1.924 zuid
Courbetstraat	k49	€ 5.507	€ 2.931	€ 1.940 zuid
Stadionweg	k49	€ 6.584	€ 1.800	€ 1.965 zuid
Cliostraat	k49	€ 6.667	€ 3.432	€ 2.387 zuid

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 20 januari 2014 8:55
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Erfpacht

Ho [REDACTED],

Eric vroeg mij jou even te mailen met de volgende vraag:

Zou jij van het grote rekenmodel die we laatst op een stickje hebben gekregen een simpelere tabel willen/kunnen maken?

Eric wil graag van de 150 adressen in een tabel wat de aanbieding van de gemeente is, oud en nieuw, en een kolom met wat de deskundigen zeggen.

Dus drie kolommen per adres.

Dit staat vast allemaal op de usb stick, maar Eric zou het graag willen in een wat kleinere tabel zien.
Kan dit?

Dankjewel alvast!

Groeten, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 13 januari 2014 16:17
Aan: 'Eric Wiebes'; Wiebes Eric
CC: Poelgeest Maarten van; [REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: RE: Erfpacht

Beste Eric,

In je email heb ik de antwoorden op je vragen ingevoegd. Mochten er nog andere vragen opkomen, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

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

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Eric Wiebes [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 11 januari 2014 20:01
Aan: [REDACTED]
CC: Poelgeest Maarten van; [REDACTED]
Onderwerp: Erfpacht

Beste [REDACTED],

Dank voor de (stapel!) stukken. Ik ga ze ook bespreken met [REDACTED]. Paar vragen.

1. In het memo staan de parameters, maar de eigenlijke formule zit er niet meer bij. Ik wil even dat plaatje tekenen van grondprijns afhankelijk van verkoopprijns. Dan zie je de drempelwaarden en de hellingshoek grafisch. Kun je me daarmee helpen?

In de bijgevoegde memo is de formule ook opgenomen. Hieronder de grafiek met de gevraagde hellingshoek (de hoek is maar klein, dus niet heel duidelijk zichtbaar maar hij zit bij meergezinswoningen bij € 2.505 per m² en bij eengezinswoningen bij € 2.005 per m²). In de bijlage ook een excel sheet met onder andere een grafiek waar ook de totale woningwaarde per m² in is opgenomen (en de formule in Excel).

<image001.gif>

2. Uit het stuk blijkt dat de NCW van het voorstel 11-21% onder het huidige stelsel ligt, aangenomen dat het huidige aantal klagers niet verandert en dat de deskundigenoordelen ook niet veranderen. Maar uit de twee sets met getallenvoorbeelden komt 6% en 16%. Als die getallenvoorbeelden alleen de canonvergelijking voor het eerste jaar maken, dan begrijp ik deze getallen niet. In het begin werkt het nieuwe stelsel toch juist relatief beter uit ten opzichte van het oude, om daarna sneller te stijgen? Dan zou het NCW-effect juist kleiner moeten zijn dan het effect in het eerste jaar. Maar dat klopt blijkbaar niet. Hoe zit dit?

Het verschil wordt veroorzaakt door de bijzondere situatie dat het verschil tussen het huidige canonpercentage en het canonpercentage op basis van Francke en Frijns nu heel klein is. In de macro analyse wordt uitgegaan van een gemiddeld verschil van 1,19% (huidig canonpercentage gemiddeld 4,3% en nieuw canonpercentage gemiddeld 3,11%, alleen dit verschil veroorzaakt bij aanvang van het tijdvak / woonduur dus al een verschil van meer dan 27%). Dat alleen al leidt bij aanvang van het tijdvak / woonduur tot meer dan 25% lagere canoninkomsten voor de gemeente. Op micro niveau is het verschil veel kleiner omdat het verschil in het canonpercentage nu veel kleiner is en omdat bij de 6% tot 16% wordt vergeleken met alleen deskundigen (en niet een combinatie van deskundigen en gemeente zoals bij de macro vergelijking wordt gedaan).

3. Heb je het puntenwolksplaatje voor deze specifieke variant nog een keer voor me?

<image002.gif>

4. Ik geloof dat ik de (tijdelijke) kortingspropositie nog niet doorgrond. Aan wie geven we gedurende welke periode een hoe hoge korting? Het memo gaat daar niet op in.

Hierop is de memo aangepast en een aangevulde memo is bijgevoegd.

5. Laten we ook uitdrukken hoeveel goedkoper het voorgestelde stelsel is ten opzichte van het oude stelsel gebaseerd op de aanbiedingen van de gemeente. Dat zal 25-35% zijn.

In het OGA rapport, dat onderdeel is van de reguliere aanleveringen van de stukken voor het college van 21 januari 2014, is de volgende tabel opgenomen:

Volledig grondprijsbeleid Amsterdam, niemand maakt gebruik van een deskundigenprocedure		
<i>bestaand</i>	4.922	
<i>voorstel</i>	4.014	
laag scenario		-18%
	-908	
<i>bestaand</i>	5.084	
<i>voorstel</i>	3.882	
midden scenario		-24%
	-1202	
<i>bestaand</i>	5.609	
<i>voorstel</i>	4.070	
hoog scenario		-27%
	-1539	

Hartelijke groet,

Eric Wiebes