01201

From: 5.1.2e
Sent: Fri 2/10/2017 1:33:36 PM
Subject: RE: Graag vandaag een quick scan reactie aub
Received: Fri 2/10/2017 1:33:38 PM

Dag allen,
Ik kan me prima vinden in de hoofdlijnen van deze notitie inclusief de aanvullingen van 5.1.2e en 5.1.2e.
Wat betreft de twee nuanceringen van 5.1.2e, vind ik dat we bij de eerste gerust kunnen stellen (en delen met het bestuur) dat door het verloop van de tijd de casussen die door de rekenkamer zijn onderzocht minder actueel geworden zijn en meer recente casussen dus een iets ander beeld opleveren.
De tweede nuancering van 5.1.2e onderschrijf ik volledig. Want je moet oppassen appels (eeuwigdurend bestaand) met peren (voortdurend nieuw) te vergelijken. Desalniettemin: grondquotes van meer dan 50% zijn blijkbaar een zeldzaamheid.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 10 februari 2017 13:59
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Onderwerp: RE: Graag vandaag een quick scan reactie aub

5 5.1.2e,
Ik heb de notitie gelezen en verbeteringen en commentaar staat in bijlage.
Veel uitzoekwerk verricht en dat werkt verhelderend. De uitkomsten vergen echter wel meer toelichting en nuancering dan nu in de notitie staan. Ik zou er daarom voor willen pleiten deze notitie nog niet te verspreiden want op deze wijze roept het volgens mij extra vragen op en nodigt het uit tot het maken van vergelijkingen en conclusies die niet kloppen. Dat zit hem vooral in het volgende:

-Afslag chet: die blijkt hoger te zijn dan waar in rebel vanuit is gegaan. Deze uitkomst moeten we echter beter inkleden 3, want nu roept het de vraag op waarom we dit vergelijk niet eerder gemaakt hebben. We hebben het hier bij het ontwikkelen van het Rebel model wel degelijk over gehad en kwamen toen tot de conclusie dat het advies van de rekenkamer wellicht verouderd was en daarmee achterhaald, maar dat het altijd een tijdsgeest betreft en dat die van de periode die de rekenkamer heeft gebruikt dan wellicht representatiever is dan de periode nu. Daar komt bij dat het eerste model van Rebel opgesteld is in q3-2015. Toen zaten we nog dichter in de buurt van die rekenkamer periode. In het rapport nu wilden we niet te veel aan het model veranderen ivm vergelijkbaarheid. Maar omdat we weten dat di aflag van deskundigen zich lastig laat voorspellen leek het ons het beste uit te gaan van het openbare en na te rekenen rekenkamer rapport en daar wel een stevige gevoeligeheidsanalyse op uit te veren. Dat is gedaan en staan in het rapport 24 en bijlage 2. Daar komt uit dat bij een afslag van 21,1% ipv 13,6% het eeuwigdurende stelsel bij overstap in 2017 16% minder op zal brengen dan het voortdurende in plaats van de 22% die uit het basismodel volgt. Even over de duim gerekend zou een afslag van 28,5% ipv 13,6% resulteren in 10% lagere opbrengsten voor de gemeente indien iedereen in 2017 overstapt in plaats van te blijven in het voortdurende stelsel. Stevige verschillen, maar nog altijd stijgt het aanbod van 2017 gemiddeld genomen niet boven de deskundigenlijn uit.

-Vergelijken grondquotes: Het gevaar bestaat nu dat de quotes uit antwoord 1 nu even snel naast de bsq's gelegd worden en daar onterechte conclusies uit volgen. Om het vergelijk zorgvuldig en bruikbaar te maken zullen de grondquotes van de grondprijzenlijsten voor bestaande erfpachtrechten bepaald moeten worden. De quotes die gegeven zijn bij vraag 1 betreffen immers de quotes voor nieuw uitgeefbare grond en het huidige grondprijsbeleid kent ook grondprijzen voor bestaande rechten. Deze quotes moeten dan bewerkt worden om ze vergelijkbaar te maken met de bsq, omdat de bsq resulteert in een erfpachtgrondwaarde die overeenkomt met een eeuwigdurende afkoospom en de quote uit het huidige grondprijsbeleid komt overeen met een afkoopsom voor 50 jaar. Vervolgens zullen de quotes, na bewerking, naast de bsq gezet moeten worden voor een vergelijkbaar gebied of locatie. Gezin het verschil in schaalgrootte tussen beide grondprijssystematieken is het hiervoor nodig dat de meerdere bsq met elkaar gemiddeld zullen moeten worden.

Kortom volgens mij moeten we nog even wat aanvullend werk doen voor we de notitie verzenden om te voorkomen dat dit leidt tot verkeerde conclusies.
Groet 5.1.2e
-
-

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 10 februari 2017 12:13
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 25.1.2e
Onderwerp: Graag vandaag een quick scan reactie aub

collega's,
Op basis van de bijdragen van 5.1.2e 5.1.2e heb ik een notitie gemaakt waarin de antwoorden voor Van Osselaer zitten.
Maandagochtend 9.15 spreek ik hem. Ik ga hem de notitie nog niet geven maar het zou fijn zijn om te weten of er fouten in mijn verhaal zitten.
Ook zou het fijn zijn als 5.1.2e 5.1.2e nog even naar de vragen kunnen kijken die er voor hen inzitten.
al vast bedankt,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 9 februari 2017 16:35
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: 20170206 Casussen 5.1.2e xlsx

Ha 5.1.2e,
Zie bijgaand de beantwoording op de 1e vraag van Van Osselaer (de ca. 5 toegestuurde CHET-rapporten in de Herman Gorterstraat in SD Zuid uit 2010).
2017-02-09 Toelichting CHET-rapport 5.1.2e Gorterstraat.docx
(http://docwerker/livelink/llisapi.dll?func=ll&objaction=overview&objid=19065499)
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 7 februari 2017 17:40
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: 20170206 Casussen 5.1.2e xlsx
En deze:

5.1.2e@vanosselaer.nl
heeft je enkele bestanden gestuurd

'Hierbij het tweede rapport. Graag vertrouwelijk behandelen.'

Download

Bestanden (19,3 MB totaal)
wetransfer-23ff40.zip

Wordt verwijderd op
14 februari 2017

Haal meer uit WeTransfer met Plus

Over WeTransfer Contact Juridisch

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: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 7 februari 2017 17:16
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: 20170206 Casussen 5.1.2e .xlsx

5.1.2e,
Dank,
Ik kan je goed volgen, het is nu zaak dat zo op te schrijven dat we dat ook aan Van Osselaer netjes kunnen uitleggen.
Kun je dat verzorgen?
Ik stuur je nog de informatie van Van Osselaer door van zojuist:

5.1.2e @vanosselaer.nl
heeft je enkele bestanden gestuurd

'Beste 5.1.2e,

Hierbij de eerste van twee herzieningsrapporten incl. uitkomst rekentool.'

Download

Bestanden (32,3 MB totaal)
wetransfer-a0cdac.zip

Wordt verwijderd op
14 februari 2017

Haal meer uit WeTransfer met Plus

Over WeTransfer Contact Juridisch

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: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 7 februari 2017 14:34
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: 20170206 Casussen 5.1.2e xlsx

Hoi 5.1.2e,

De door 5.1.2e aangeleverde casussen in Zuid komen ons inderdaad bekend voor.

1. Deze drie casussen betreffen "miljoenenhuizen", en zijn daardoor al – per definitie – niet representatief
2. De in deze gevallen gebruikte taxatiemethode (niet taxeren op actuele grondwaarde, maar op een gemiddelde van 1985 en 2010) is een slechts incidenteel toegepaste methode (uitsluitend door enkele taxatiecommissies waar 5.1.2e zelf in zat). Vanwege de onjuiste aannames die in deze methode zaten heeft 5.1.2e deze niet meer gebruikt, na deze omstreden taxatiemethode inderdaad enkele malen te hebben toegepast (5.1.2e kwam zelf tot dat inzicht na bespreking van deze methode tussen hem en de gemeente). De uitkomsten van deze methode kunnen dus worden bestempeld als de uitkomsten van een incidenteel (en nu niet meer gebruikte) methode

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5 5. 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 7 februari 2017 09:13
Aan: 5.1.2e 2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: 20170206 Casussen 5.1.2e xlsx
Urgentie: 5.1.2e

Hoi heren

Zouden jullie vandaag al met deze vragen aan de slag kunnen? We overleggen er zo meten even over dan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: maandag 6 februari 2017 21:23
Aan: 5. 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; Rossum, 5.1.2e van
Onderwerp: FW: 20170206 Casussen 5.1.2e xlsx
Urgentie: 5.1.2e

5.1.2e,

Je bood me aan om mee te denken over onderwerpen waar we hulp nodig hebben, ook in het licht van de afwezigheid van 5.1.2e. Dat is fijn en ik heb een vraag waarvan ik graag zou zien dat E&U die oppakt omdat het gaat over een analyse van het verleden, dus bestaande dossiers. Tegelijkertijd komt deze Joris van Osselaer vraag voortdurend terug (al een week of 2) en heb ik eerst geprobeerd die weg te wuiven maar we gaan niet aan beantwoording ontkomen vrees ik.

Zou jij op korte termijn kunnen voorzien in de volgende antwoorden:

- herken je de bijgesloten casussen (ik heb adressen gevraagd) en geven ze een gemiddeld beeld of zijn het uitzonderingen?
- een overzicht van de (impliciete) grondquotes die zijn gehanteerd bij uitgifte van nieuwe grond in de gemeente Amsterdam in 2012, 2013 en 2014
- een overzicht van de grondquotes bij de canonherzieningen einde tijdvak voor woningen in 2012, 2013 en 2014

- een overzicht van de CHET's vanaf 2010 waarbij wordt aangegeven wat de gemeentelijke aanbieding was (grondwaarde/canon/afkoopsom) en waar van toepassing het resultaat van de deskundigen.

Er wordt getwijfeld aan de gemiddelde 13,6% afslag van deskundigen en er wordt verwacht dat de grondquotes die we hebben gerealiseerd tot nu toe veel lager zijn dan we nu met de nieuwe methode berekenen.
Zou je kunnen aangeven of je iemand kunt vrijmaken dit te doen? ik wissel dan graag van gedachten over de opzet om zoveel mogelijk tijd te beperken.
De laatste vraag is dan natuurlijk op welke termijn je de antwoorden zou kunnen leveren, ik realiseer me de ingewikkeldheid maar denk dat jij de beste inschatting kunt maken van de mogelijkheden.
Al vast bedankt,
5.1.2e

5.1.2e
Verzonden:6 februari 2017 21:12
Aan:van Osselaer
5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp:20170206 Casussen 5.1.2e .xlsx

Beste 5.1.2e,
Dank voor de toegezonden voorbeelden.ken de voorbeelden niet zoals je ze aangeeft. Om er iets van te kunnen zeggen ontvang ik graag de adressen zodat ik de dossiers er bij kan laten zoeken.
Eerder al gaf ik aan dat het lastig is, een ook veel tijd kost, om dossieronderzoek te doen naar de CHETS en uitgiften in de afgelopen jaren. Het is niet op korte termijn mogelijk om:

- een overzicht geven van de (impliciete) grondquotes die zijn gehanteerd bij uitgifte van nieuwe grond in de gemeente Amsterdam in 2012, 2013 en 2014
- een overzicht geven van de grondquotes bij de canonherzieningen einde tijdvak voor woningen in 2012, 2013 en 2014
- een overzicht van de CHET's vanaf 2010 waarbij ook duidelijkheid wordt gegeven over de afslag van de deskundigen

Ik zal hierover ook met de wethouder van gedachten wisselen over de manier waarop we invulling kunnen geven aan uw vragen.
Ten aanzien van uw andere (eerder gestelde) vragen:

- ik verwacht volgende week woensdag een notitie met toelichting op de herbouwkosten aan de commissieleden ter beschikking te kunnen stellen. Of deze toelichting ook openbaar wordt gemaakt is nog onderwerp van gesprek met de wethouder. Uit de toelichting wordt ook duidelijk hoe de kwaliteit van de opstal is meegenomen.
- De vergelijking per buurt op prijspeil 2016 van de oude en nieuwe systematiek is lastig omdat we daarvoor over het WOZ bestand met peildatum 1-1-2016 moeten beschikken. De gemeente is daarover in overleg met Belastingen. Zodra die informatie beschikbaar is kan de vergelijking worden gemaakt.
- Van de hoge grondquotes zijn de herbouwwaardes getoetst. De herbouwwaardes zijn modelmatige berekeningen en zijn niet gebaseerd op individuele inspecties maar op gemiddelde bouwkosten waarbij onderscheid is gemaakt in m2, bouwlocatie, hoogte van de WOZ en enkele andere componenten (wordt duidelijk uit notitie over herbouwkosten)

Ik hoop u hiermee goed te hebben geïnformeerd en zie de adressen van de door u aangereikte casussen graag tegemoet.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: Joris van Osselaer [5.1.2e 5.1.2e]
Verzonden: maandag 6 februari 2017 19:01
Aan: 5.1.2 5.1.2e
CC: Burg 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: 20170206 Casussen 5.1.2e xlsx

Beste 5.1.2e,
Op verzoek van 5.1.2e stuur ik je hierbij een sheet met 3 casussen. 2 hiervan hebben recent een herziening van erfpacht gehad.
Ik vind deze opvallend omdat:

- Er uit blijkt dat de herziening plaats heeft gevonden tegen een erfpachtgrondwaarde van die slechts 10-15% uitmaakt van de totale waarde van grond en opstal. Dat levert voor deze woningen enorme verschillen op met de erfpacht grondprijs die nu uit de rekentool komt.
- Er blijkt dat de opstalwaarde die je kunt afleiden uit de BSQ en de WOZ waarde ver ligt onder de opstalwaarde die deskundigen bij herziening (casus A en B) en verzekeringsexperts hebben vastgesteld.

Een erfpachter die me aansprak heeft me gezegd dat hij een dossier aanlegt van recente herzieningen. Daar komen erfpachtgrondwaardes als percentage van totale waarde uit van 10-20%. Dat strookt met deze casussen die ik ontving. Ook heeft

deze persoon makelaars gevraagd die canons hebben vastgesteld bij herzieningen. Zij gaven ook aan dat zij uitkwamen op dit soort percentages.
Verder heb ik een presentatie toegevoegd van iemand die zijn casus heeft uitgewerkt (in de sheet is dit casus B).
Mocht je nog vragen hebben, laat me dan weten. (5.1.2e)
5.1.2e