00395

To: 5.1. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Cc: 5.1.2e .2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 4/11/2017 1:37:31 PM
Subject: RE: opmerkingen bij rapport
Received: Tue 4/11/2017 1:40:18 PM
Modelaanpassingen erfpacht - concept rapport versie 10-4-2017.docx

Dag 5.1.2e,
Ik stuur je nog een update met de uitsplitsing van de effecten.
Voor de volledigheid in de bijlage een toelichting op hoe we de aanpassingen hebben verwerkt in het model. Indien je daar opmerkingen bij hebt horen we het graag.
M.b.t. onderstaande bullets:

- *De laagste WOZ van 2014 en 2015 geldt volgens jullie rapport alleen voor overstappers. Deze geldt echter ook voor voortdurende rechten in 2017 die een CHET of wijziging hebben.*

De WOZ-waarde 2014/2015 hebben we gebruikt voor de rechten die overstappen (tussentijds of bij CHET)naar het eeuwigdurende stelsel. Voor de berekening van de opbrengsten uit voortdurende rechten (die niet overstappen naar eeuwigdurend)hanteren we de "MW2016aug"

- *Het is ons niet helemaal duidelijk of jullie voor de periode tot 1 januari 2020 uitgaan van een jaarlijkse inflatiecorrectie op de WOZ-waarde of op de erfpachtgrondwaarde/canon die daaruit voortvloeit? En vanaf welke ingangsdatum loopt deze. In de overstapregeling hebben wij gesteld dat de erfpachtgrondwaarde/canon geïndexeerd worden vanaf 1-1-2017.*

In het rekenmodel berekenen we de tussentijdse overstap in het jaar 2017. De erfpachtgrondwaarde is hierbij gebaseerd op erfpachtgrondewaarde per 1-1-2017 (= WOZ 2014/2015). Vervolgens faseren we de opbrengsten uit afkoop in 2017 over de periode 2017 t/m 2019. We hebben niet de erfpachtgrondwaarde gecorrigeerd met daadwerkelijke inflatie voor overstappers die afkopen in 2018 en 2019. Dit effect is relatief beperkt (max 0,5% op de NCW). Voor canonbetalende rechten maakt het niet of ze in 2018 of 2019 overstappen omdat de (toekomstige) canon die is vastgesteld in 2017 (en jaarlijks wordt geïndexeerd.
De WOZ-waarde t.b.v. berekening afkoopsom / canon eeuwigdurend voor de rechten die niet tussentijds overstappen worden geïndexeerd met de woningwaardeontwikkeling.

5.1.2e,
5.1.2e .1.2e
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
The Netherlands
T 5.1.2e
F 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @Rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

From: 5.1. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: dinsdag 11 april 2017 14:48
To: 5.1.2e < 5.1.2e @Rebelgroup.com>; 5.1.2e < 5.1.2e @Rebelgroup.com>; 5.1.2e < 5.1.2e @Rebelgroup.com>
Cc: 5.1.2e .2 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Subject: opmerkingen bij rapport

Hoi 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e,
Hierbij stuur ik jullie de rapportage met onze vragen, opmerkingen en suggesties. Aanvullend daarop heb ik ook nog een aantal punten:

- Is de vergelijking met het rapport uit 2015 nog relevant? Dit maakt het geheel wat lastig leesbaar, en waarschijnlijk maken mensen vooral de vergelijking met het rapport uit december. Wellicht is het handiger deze vergelijking naar een bijlage te verplaatsen.
- De overstappremie en herziening van de BSQ kan wat nadrukkelijker worden benoemd, bijvoorbeeld in de inleiding. Met name de herziening van BSQ wordt voorgedaan als een simpele update terwijl het effect substantieel is, groter dan de overstappremie.
- Er wordt in het rapport geen melding gedaan dat een groot deel van de verschillen ook ontstaan is door een andere selectie aan

652576

woningen. Het opnemen is mogelijk verwarrend, maar wel zuiver. De effecten kunnen immers niet alleen verklaard worden door genoemde oorzaken. Kan dat niet bij de opsomming waarin de verschillen met het rapport van december 2016 worden toegelicht.

- De laagste WOZ van 2014 en 2015 geldt volgens jullie rapport alleen voor overstappers. Deze geldt echter ook voor voortdurende rechten in 2017 die een CHET of wijziging hebben.
- Het is ons niet helemaal duidelijk of jullie voor de periode tot 1 januari 2020 uitgaan van een jaarlijkse inflatiecorrectie op de WOZ-waarde of op de erfpachtgrondwaarde/canon die daaruit voortvloeit? En vanaf welke ingangsdatum loopt deze. In de overstapregeling hebben wij gesteld dat de erfpachtgrondwaarde/canon geïndexeerd worden vanaf 1-1-2017.

Als het niet duidelijk is, hoor ik het wel.
Daarnaast heb ik nog een aantal andere punten:

- Eerder kregen we van 5.1.2e een overzicht waaruit we konden herleiden waar de verschillen in NCW vandaan kwamen, uitgesplitst in update database, aftopping, overstappremie, aanpassen deskundigenoordeel en aanpassen bodem canonpercentage. Nu zijn de getallen weer iets anders, dus zouden we ook deze tabel opnieuw kunnen krijgen. Hoeft niet deze week, maar is wel handig om voorbereid te zijn op vragen van bestuur en raad.
- Zoals ik al aan 5.1.2e had gemeld hebben we de conceptversie van jullie rapport uiterlijk morgenavond nodig, want donderdagochtend gaan wij alles aan het BT verzenden. Na het BT en voor aanlevering aan B&W (als BT met alle stukken instemt) is dan eventueel nog wel ruimte voor wat redactionele aanpassingen en puntjes op de i. Aanleveren voor B&W is gepland op 25 april.
- Ik kan mij voorstellen dat jullie ook de hoorzitting vanavond nog even aankijken omdat de gestelde vragen voor jullie wellicht aanleiding zijn om sommige teksten of getallen te verduidelijken.

Uiteraard veel succes met het afronden van het rapport en de hoorzitting. Ik kijk op afstand mee. De uitzending is namelijk hier te volgen: https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/411964/Cie%20RO%20-%20hoorzitting%20Erfpacht%2011-04-2017
Groet 5.1.2e

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.