00688

To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [redacted] @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Fri 1/20/2017 11:49:33 AM
Subject: RE: Vragen Amsterdammers Erfpacht
Received: Fri 1/20/2017 11:49:34 AM

5.1.2e,
zijn dit allemaal vragen van erfpachters of meer van bestuurders?
Beter is dat vragen van erfpachters bij ons vragen team terecht komen want dan zijn ze bij ons ook in beeld . Afijn, ik loop ze even voor je langs:

5.1.2e
Ik schrik er enorm van dat u schrijft dat u binnenkort eens gaat vragen wat de erfpachters ervan vinden en ook de buurtstraatquotes 'eens gaat bekijken'. Dit had toch allang gebeurd moeten zijn?? Kun je me helpen met aantallen, frequenties, samenstelling van gesprekken etc?
ik snap de vraag niet.
- De gemeente heeft de BSQ's uitgerekendhanteert nog een bandbreedte omdat de BSQ's de komende tijd nog verder worden geanalyseerd waardoor mogelijk nog beperkte aanpassingen zullen worden gedaan. De BSQ bandbreedte geeft evenwel een goede indicatie van het aandeel van de grondwaarde in de WOZ.
- een overzicht met wie de gemeente de afgelopen jaren in gesprek is kun je hier vinden:https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verslagen-gesprekken/

Uw stelling dat er 1 miljard minder betaald heeft te worden lijkt mij klinklare onzin, waarop zou dit gebaseerd zijn? Heeft u deze cijfers gekregen van de opstellers van het voorstel? Ik ontvang uw berekening heel graag.
De gemeente heeft een extern bureau gevraagd in beeld te brengen hoe de Overstapregeling en het huidige erfpachtstelsel zich qua inkomsten van de gemeente tot elkaar verhouden. Dit rapport zit bij de collegestukken. uit dit rapport blijkt dat de inkomsten voor de gemeente bij ongewijzigd beleid een miljard hoger uitvallen dan wanneer erfpachters in 2017 massaal overstappen.
De nieuwe voorgestelde bedragen zijn absoluut onbetaalbaar, of men voor afkoop of nieuwe canon zou kiezen.
Hoe kan iemand van 600 euro jaarlijkse erfpacht naar 13/14000 euro erfpacht gaan? Lijkt mij gewoon verhaal dat het in huidig stelsel ook zou gebeuren
Erfpachters moeten ook nu bij canonerhzieningen aan het einde van het tijdvak een nieuwe canon of afkoopsom betalen. Als de waarde van de woning veel is gestegen dan zijn dat ook in het huidige stelsel flinke canonsprongen. Als hierboven gezegd zijn die kosten gemiddeld genomen hoger dan wanneer erfpachters in 2017 zouden besluiten over te stappen

5.1.2e
Men heeft het gevoel dat de waardestijging van het onroerend goed tot dit moment maar ook de te verwachten stijging in de toekomst door de gemeente afgeroomd. Helaas klopt dat volgens mij als ik het model bekijk.Geen verwijzing naar welk model
De gemeente heeft (zoals ook door de externe grondwaardecommissie geadviseerd) er voor gekozen om de huidige financiele verplichtingen mbt het huidige tijdvak ongewijzigd te laten. Defacto betekent dit dat bij het berekenen van de kosten voor eeuwigdurende erfpacht wordt gerekend met de prijs obv WOZ 1-1-2014 terwijl de betaling start op het moment dat het tijdvak afloopt. Direct afkopen kan ook, dan worden de toekomstige canonbetalingen netto contant gemaakt naar het moment van overstap. Het betekent dat de waardestijging tot het moment van overstap aan de gemeente toevalt maar alle waardestijging na 2014 aan de erfpachter.
Kan bij bepaling van de afkoopsom de residuwaardebepaling niet worden aangepast, waarom niet een ander model?
De gemeente heeft de erfpachtgrondwaarde altijd residueel berekent (net zoals ook in andere steden zoals bijvoorbeeld utrecht) en het advies van de GWC geeft ook aan dat deze methode het meest geschikte model is. De residuele methode is een goede methode naar de mening van de gemeente.
Tot slot drie vragen over de bepaling van de bedragen over 42 jaar IJburg en het terugrekenen van de toekomstige euro's naar de euro's van nu:
-Wat zijn de grondslagen voor de berekening van de toekomstige bedragen, zit daar bijvoorbeeld inflatie in en hoe hoog is deze (2%?)?
Er is gerekend met een disconteringsvoet van 4,5% waarbinnen 2% inflatie. Met die disconteringsvoet worden alle toekomstige canonbetalingen vanaf over 42 jaar netto contant gemaakt naar d.d. 2017
-Hoe is de disconto-voet bepaald waartegen de bedragen contant worden gemaakt?
zie hierboven
-En dan de belangrijkste vraag: kunnen deze percentages niet worden aangepast zodat de bedragen wat meer in lijn van die andere gemeenten/gevoelsmatig beter zijn?
Deze disconteringsvoet is niet heel uitzonderlijk, in utrecht bijvoorbeeld wordt met een verglijkbare disconteringsvoet gewerkt in hun conversieregeling

5.1.2e

00688

Hierbij de berekening. Zie bijlage

Ik geloof vast dat het klopt, alleen de verhouding van al betaald en wat er dus afgaat voor de nog lopende periode vind ik vreemd.

ik snap de vraag niet. Met de door 5.1.2e ingevulde gegevens is dit de logische uitkomst.

384798