00063

To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 12/23/2015 5:21:54 PM
Subject: erfpacht opstaande punten
Received: Wed 12/23/2015 5:22:07 PM

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Zoals vanmiddag besproken is er nog 1 openstaand punt rond de afslag op de grondwaarde als we die toepassen voor een 50-jaars periode. Om te beginnen zijn we het helemaal eens dat het vanuit theoretisch oogpunt logisch is om een afslag te doen op de berekende grondwaarde in het nieuwe stelsel om tot een 50-jaars grondwaarde te komen. We willen dit in ieder geval tekstueel ook benoemen in hoofdstuk 3 (en evt in de conclusie nogmaals indien gewenst). Echter we willen liever de berekeningen er niet op aanpassen. De belangrijkste redenen daarvoor zijn:

1. Het verschil in de berekening zou moeten blijken uit de marktwaarde (50-jaars) versus WOZ waarde (eeuwigdurend). Daar is echter geen verschil te zien (sterker, de marktwaarde ligt hoger dan de WOZ). Er is wel een groot verschil in herbouwwaarde maar dat heeft niks met de 50-jaars periode te maken. De praktijk wijkt dus af van de theorie.
2. De 18% die we hanteren in H5 is een aanname met een grote bandbreedte die we niet uitgebreid onderbouwd hebben en nogal afhangt van de aannames die je doet. We willen dit percentage niet groter maken dan nodig.
3. Het is een verschuiving tussen deeleffect 1 (zoals toegelicht in H3) en deeleffect 2 (zoals toegelicht in H4). Op totaalniveau maakt het niks uit.
4. Als we een correctie toepassen moeten we die op veel plaatsen toelichten, het komt terug in H2, H3, H4, H5, H6. We vinden dit punt ingewikkeld uit te leggen aan mensen die de rekenmethodiek niet goed kennen, het doorvoeren van een correctie vergroot onsinziens de complexiteit van de rapportage.

Zijn jullie het eens met dit uitgangspunt (wel tekstueel benoemen maar geen correctie toepassen op de berekeningen)? Of zien jullie toch liever een correctie?

Dan een tweede vraag: het verschuiven van de straatbuurtquote en de 1% afslag (omdat de grond belast is met erfpacht) in tabel 3 is geen probleem. Tekstueel aanpassen op andere plekken in de rapportage ook niet. Het heeft alleen ook effect op alle berekeningen in H3 t/m H6: deeleffect 1 wordt ca 2% kleiner en deeleffect 2 ca 2% groter (totaaleffect gelijk). **Vinden jullie het belangrijk dat we die berekeningen nu vanavond nog allemaal aanpassen? Of kan dat ook na de kerst?**

Het hangt er natuurlijk ook een beetje vanaf wie het in de kerst te lezen krijgt. Bijkomend voordeel om het na de kerst te doen is dat als er nog nieuwe opmerkingen komen dan we dan alles in 1x aan kunnen passen. Overigens als jullie irt bovenstaand punt toch die 18% correctie door willen voeren moeten we alle berekeningen sowieso aanpassen dat effect is wel significant.

Groet,

5.1.2e