[redacted]]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@Rebelgroup.com]; [redacted]@Rebelgroup.com]
From: [redacted]
Sent: Thur 12/3/2015 9:36:09 AM
Subject: RE: brief en gegevens voor model
Received: Thur 12/3/2015 9:36:36 AM
Afkoop berekening.xlsx

[redacted],
Ik wilde nog een voorstel doen hoe we de grondwaarde bij uitgifte verwerken in ons model. We hebben nu in het model een knop gemaakt om de grondwaarde bij het eeuwigdurend stelsel te verhogen ten opzichte van de 'grondwaarde' (=afkoopwaarde) in het voortdurend stelsel. De waarde hebben we gezet op 17,6% (ofwel: afkoop eeuwigdurend is 17,6% hoger dan afkoop over 50 jaar).
Die 17,6% is bepaald door de opbrengst (huidig stelsel) voor 50 jaar te vergelijken met de opbrengst 1000 jaar op basis van een 4,3% canon en cpi-1% indexering. Zie ook bijgaande excel.
De uitkomst is afhankelijk van de discontovoet en indexatie de je hanteert: hoe hoger de discontovoet (en hoe lager index) hoe kleiner het verschil tussen 50 jaar en eeuwigdurend. We kennen inmiddels een discontovoet van 5,5% (met risicopremie) en 4,0% (zonder risicopremie). En als ik kijk wanneer de CW van canonbetalingen over 50 jaar gelijk is aan de afkoopsom, dan is dat bij een discontovoet van 4,83%. Als ik met die laatste discontovoet (4,83%) de vergelijking maak is de grond eeuwigdurend 17,6% meer waard dan voor een 50-jaars periode.
Conclusie: de 17,6% is dus een beetje arbitrair maar in ieder geval onderbouwd. In model komen de bedragen dan redelijk bij elkaar. Afkoop levert 9% minder op, canon 5% meer, en bij 50% afkoop levert het nieuwe systeem 2% minder op. Door de verschillende discontovoeten en indexen in het model is het onmogelijk om één grondwaarde vast te stellen waarmee de uitkomst in alle gevallen exact gelijk wordt.
[redacted],
[redacted]

From: [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Wednesday, 02 December, 2015 11:16
To: [redacted]@Rebelgroup.com>
Cc: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@Rebelgroup.com>; [redacted]@Rebelgroup.com>
Subject: RE: brief en gegevens voor model

[redacted],
Naar aanleiding van ons gesprek van zojuist in de bijlage een nieuwe sheet.
Belangrijk is nog het volgende:
In het voortdurende stelsel zijn de canonpercentages een percentage van de grondwaarde voortdurende erfpacht/afkoopsom 50 jaar.
Voor nieuwe uitgiften is een minimum van 3% van de afkoopsom van toepassing.
Het canonpercentage in het eeuwigdurende stelsel is een percentage van de grondwaarde vol eigendom/eeuwig en de afkoopsom wordt vervolgens gebaseerd op de canon. Als hetzelfde minimum percentage van 3% wordt toegepast is dit percentage dus lager dan 3% als deze wordt uitgedrukt in een percentage van de grondwaarde eeuwigdurend.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
[redacted]
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 november 2015 16:45
Aan: [redacted](@rebelgroup.com); [redacted](@rebelgroup.com)
CC: [redacted]
Onderwerp: brief en gegevens voor model

[redacted] en [redacted], in de bijlage de aangepaste brief, ik heb vernietigen eruit gehaald.
Veder heb ik even gevraagd over het verlengd afkopen. Daarvoor is het volgende van belang:
Als het bouwjaar na 1994 ligt, geen verlengde afkoop meer, ook niet met de AB1994. Het is voor deze gevallen niet meer aantrekkelijk.
Als het bouwjaar ervoor ligt en het tijdvak is 75 of 50 jaar, dan is afkopen nog mogelijk. Aan het einde van het tijdvak betalen ze daarvoor circa € 15.000.
In de e-mail in de bijlage de prognose van de nieuwbouw.
En in de andere bijlage een Excel bestand met relevante data voor het model.
Tot zo ver de eerste gegevens.
Met vriendelijke groet,

00179

5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.