00400

To: 5.1. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Thur 4/6/2017 8:41:39 PM
Subject: RE: nieuwsgierig
Received: Thur 4/6/2017 8:41:39 PM

Dag 5.1.2e,
Op zich duidelijke antwoorden. Ik begrijp alleen niet waarom er nu meer complete datasets zijn. We hebben alleen de BSQ's aangepast en er zijn meer BSQ's weggevallen dan bijgekomen. Op zich alleen maar goed. De berekening wordt representatiever. De grote dataset kan wel een deel van de verschillen verklaren. De clusters krijgen hierdoor een andere multiplier. Hierdoor kunnen effecten versterkt of gedempt worden.
Daarnaast zie ik impliciet nog een ander verschil. De korting is bepaald o.b.v. de eeuwigdurende opbrengsten van 1808 mln. In mijn berekeningen kwam ik op eeuwigdurende opbrengsten van 1940 mln. Dit verschil van 130 mln is aanzienlijk kleiner dan het totale verschil van 260 mln.
De andere 130 mln. wordt dus veroorzaakt door lagere voortdurende opbrengsten. Deze zijn nu 691 mln terwijl in het vorige Rebelmodel en in onze berekeningen deze 823 mln waren. Kennelijk wordt dit ook veroorzaakt door de nieuwe dataset.
5.1.2e,
5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e
Verzonden: donderdag 6 april 2017 16:48
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>; 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>
CC: 5.1.2e .2 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: nieuwsgierig

Dank je wel voor de snelle service en de antwoorden. Voldoende zo.
Ik wacht jullie rapport af en ik denk dat het handig is dat we dan daarna nog even een overleg hebben.
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Verzonden: donderdag 6 april 2017 15:59
Aan: 5.1. 5.1.2e; 5.1.2e
CC: 5.1.2e .2 5.1.2e
Onderwerp: RE: nieuwsgierig

Hoi,
5.1.2e en ik hebben de verschillen vanochtend ook doorgelopen en konden het wel redelijk verklaren:

- -Het eeuwigdurend stelsel verandert door de aangepaste selectie van de database. We rekenden vorige keer met 104.758 complete datasets en nu met 118.952. Is dus puur rekenkundig.
- -Voor de aftopping zie je nu nauwelijks een effect omdat van de 1149 rechten met BSQ >49 er maar 29 compleet zijn en dus 1120 niet in onze selectie zitten. Daarom is het effect vrijwel nul. Bij overstap bij CHET is de afgetopte groep groter, want ook rechten met een huidige BSQ tussen de 40 en 49 worden in de toekomst afgetopt als de WOZ-waardes zo fors stijgen als we nu aannemen in het model. Ik ga nog een aanvullende analyse maken op basis van de database, dus buiten het rekenmodel om, zodat we het aftoppingseffect toch goed inzichtelijk kunnen maken.
- -Je opmerking over bodem canonpercentage 1,94% klopt: die moet nog verwerkt worden in de cijfers in het dikomrande kader. Het effect is heel beperkt (7 mln) omdat het alleen de paarhonderd rechten betreft die overstappen in 2017 t/m 2020. Daarna veronderstellen we toch een hoger langjarig percentage.
- -We hebben de peildatum (2016) inderdaad niet aangepast. Dit voor de vergelijkbaarheid met de vorige analyse. Ook praktisch vergt dat wat aanpassingen in het model wat gezien de krappe planning niet ideaal is.
- -Bij analyse van 25 jaar levert het eeuwigdurende stelsel nog wel meer op dan voortdurend. Dit door de afkoop van verlengde tijdvakken (ca 200 mln) en ook door de eeuwigdurende afkoopsommen (aanname 10% afkoop, ca 150 mln meer dan voortdurende afkopers). Kantelpunt ligt op een periode van ca 30 jaar.
- -Verschil met jullie eigen analyse: één verschil is in ieder geval dat we alleen rechten mee nemen die compleet zijn, dus waar ook alle voortdurende gegevens van bekend zijn. Dit betekent dat we ongeveer een derde van de database niet gebruiken. Dat kan het verschil best verklaren.
- -Korting 25% (452 mln): ik weet niet exat hoe jullie aan 535 mln kwamen maar dat zal inderdaad komen vanwege een hoger bedrag waarover je de korting berekend. Wij hebben gewoon 25% genomen van de eeuwigdurende opbrengsten (1808 mln * 25% = 452 mln), de resterende voortdurende canon tot CHET en verlengde afkoop (bijna 692 mln) blijven natuurlijk constant.

Hopelijk geeft dit voldoende antwoord, anders even bellen?
5.1.2e,
5.1.2e

From: 5.1. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Thursday, 06 April, 2017 14:34
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: RE: nieuwsgierig

Hoi 5.1.2e,

Dank voor de berekeningen! Ik heb er natuurlijk meteen naar gekeken en heb de volgende vragen hierover:

De opbrengsten in het voortdurende stelsel (met afslag deskundigen van 13,6%) groeien van € 4.326 miljoen naar € 4.523 miljoen. Komt dit omdat grondprijzen enkele maanden meer met daadwerkelijke stijging zijn toegenomen i.p.v. langjarig gemiddelde van 2,25%?

Hoe kan het dat aftopping op 49% geen effect hebben op overstap (effect 0) en wel bij einde tijdvak(effect -103)? Komt dat wellicht omdat het effect bij overstappers afgerond 0 is en het dus op een later moment in de tijd duidelijker zichtbaar is?

Zit de aanpassing van de bodem in het canonpercentage van 1,94% wel goed in de getallen? In het derde blokje ("Update database + corr des. 25% ipv 13,6%") is de NCW voortdurend € 4.004 en in het vierde blokje (canon% 1,94%) is dit € 4.516 miljoen, terwijl je zou denken dat hij ½ miljoen lager zou moeten zijn, namelijk € 3.997 miljoen. En zou dat getal dan ook niet in het overzicht in het dik omrande kader moeten staan?

Zijn de NCW's 2017 ipv 2016? Zou de grafiek inmiddels niet bij 2017 moeten beginnen?

De zwarte lijn in de grafiek lijkt ook op korte termijn al onder de voortdurende lijn te liggen? Klopt dit? Maw is de NCW voor 10 en 25 jaar van overstap lager dan die van voortdurend?

Ook heb ik nog twee vragen die betrekking hebben op de uitkomsten in relatie tot onze eigen inschatting van de uitkomsten (die ik jullie vorige week gemaild heb). Hier hoevenjullie niet helemaal in te duiken, want wij kunnen ook een te grove berekening gemaakt hebben, maar als jullie een snelle verklaring hiervoor hebben hoor ik deze graag.

Effect van aanpassen database is - € 875 miljoen (van € 3.374 naar € 2.499). Wij kwamen in onze berekeningen uit op minus € 614 miljoen. Is aanzienlijk verschil. Is dat te verklaren?

Effect van korting is - € 452 miljoen (van € 2.499 naar € 2.2.048). Wij kwamen in onze berekeningen uit op minus € 535 miljoen. Is aanzienlijk verschil. Dat verschil is waarschijnlijk te verklaren doordat wij het effect van het aanpassen van de bsq minder groot hadden ingeschat. Klopt dat?

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Verzonden: donderdag 6 april 2017 13:27
Aan: 5.1. 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: nieuwsgierig

5 5.1.2e,

Perfecte timing! Zojuist heb ik samen met 5.1.2e de validatie van de rekeningen afgerond. Nu net ook het bodempercentage in het voortdurende stelsel ad 1,94% toegevoegd. Dit heeft id niet veel effect.

In de bijlage de uitkomsten van de doorrekeningen en een analyse van de deeleffecten. We gaan nu aan de slag met het aanpassen van het rapport.

5.1.2e,
5.1.2e 5.1.2e

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: donderdag 6 april 2017 12:54
To: 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>; 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>
Subject: nieuwsgierig

00400

Hoe staan jullie met de berekeningen? Lukt het allemaal?
Ondertussen heeft de gemeenteraad gisteren een besluit van het college inzake de bodem in het canonpercentage van voortdurend (zijnde 3%) teruggedraaid. Ze vonden de bodem te hoog en hebben nu een bodem van 1,94% vastgesteld. Dit heeft in jullie uitkomsten niet zo veel effect omdat het canonpercentage in het model na enkele jaren op het langjarig gemiddelde zit en er in de beginjaren nauwelijks chet's zijn. Maar als jullie het nog zouden kunnen verwerken in de berekeningen dan zou dat mooi zijn.
Groet 5.1.2e

651429