00490

From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Thur 12/10/2015 8:01:50 AM
Subject: RE: aangepaste notitie
Received: Thur 12/10/2015 8:01:52 AM

Hoi 5.1.2e , je hebt misschien wel gelijk met die twee punten maar het betekent dus 1 meer kwaliteit en 2 meer negatieve plannen dus meer waardecreatie. Je kan dat meenemen als financieel negatief effect van eeuwigdurend maar eigenlijk is het een positief effect. Dat positieve effect in kwaliteit staat gelijk aan het negatieve financiële effect. Het is in mijn optiek vreemd alleen het negatieve financiële effect mee te nemen. Bovendien denk ik dat de aanname van 5.1.2e wel ok is omdat ik helemaal geen meeropbrengst verwacht. Kantekening is misschien wel dat we om te voorkomen dat grexen te veel uitgeven de hogere grondwaarde niet aan de grex zou moeten worden uitgekeerd maar aan het erfpachtresultaat of een reserve. Dan ontstaan ook niet de effecten die jij verwacht en hoef je daar ook geen aandacht aan te besteden.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 9 december 2015 22:43
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: aangepaste notitie

Ik ben er nog niet aan toe gekomen om deze notitie of een eerdere versie van vandaag te lezen. Was er wel aan begonnen, maar haakte al snel af, waarschijnlijk door late tijdstip en natuurlijk taaie kost.
Maar bij onderstaande mail heb ik wel al een opmerking. Eerst alleen even naar jou want het is handiger om alle G&O opmerkingen gebundeld naar 5.1.2e te doen en misschien klopt mijn redenering wel niet.
Het gaat om de opmerking:
Het verschil in grondwaardering tussen beide stelsels leidt tot een hogere erfpachtschuld maar volgens mij niet tot een hogere schuld gemeente breed.berust op de aanname dat de investeringskosten in grond, zijne de kosten voor verwerving en bouwrijpmaak van de grond, in beide stelsels voor de gemeente gelijk zijn. De hogere (interne) erfpachtschuld valt weg tegen de lagere (interne) schuld bij grondproductie omdat het een interne levering is. I
5.1.2e zegt hier dat de kostenkant in grexen gelijk blijft, en dat is wat gemeente leent, en opbrengstenkant in grex stijgt.Daardoor zou schuld niet oplopen. Die vlieger gaat volgens mij om de volgende redenen niet (helemaal) op:
- de eerste jaren zal de kostenkant inderdaad nog wel min of meer gelijk blijven, maar daarna zal die in nieuwe of prille grexen stijgen, vanwege natuurlijke neiging om extra kosten te maken als daar toch opbrengsten genoeg voor zijn. Een plan met veel opbrengsten mag best wel wat meer kwaliteit hebben = meer kosten.
- hogere opbrengsten leiden tot positievere grexen en daarmee meer afdracht aan VE-fonds en daarmee meer dekking voor negatieve plannen, dus meer negatieve plannen en dus meer gemeentelening om kosten daarin te dekken.
Morgen verder.
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 9 december 2015 22:30
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: aangepaste notitie

All,
Zie bijgaand mijn opmerkingen op de aangepaste notitie alsmede de memo die ik heb gemaakt over schuldratio's in relatie tot herziening erfpachtstelsel. Dit is een concept versie die intern bij DMC alsmede met G&O nog moet worden afgestemd. In verband met onze teamdag morgen, donderdag vindt de afstemming pas vrijdag plaats.
In reactie op de opmerking over de correctie reserve schuld het volgende.
Het verschil in grondwaardering tussen beide stelsels leidt tot een hogere erfpachtschuld maar volgens mij niet tot een hogere schuld gemeente breed. Dit berust op de aanname dat de investeringskosten in grond, zijne de kosten voor verwerving en bouwrijpmaak van de grond, in beide stelsels voor de gemeente gelijk zijn. De hogere (interne) erfpachtschuld valt weg tegen de lagere (interne) schuld bij grondproductie omdat het een interne levering is. Ik ben met name benieuwd of vanuit G&O deze gedachtelijn kan worden gevolgd en mee kan worden ingestemd.
P.s. In het meegestuurde Excelmodel is nog niet de nieuwe tab "output financieel model" toegevoegd. Ik krijg deze er niet ingekopierd ivm versieconflicten. Ik begreep dat de laatste aanpassingen marginaal waren maar toch. 5.1.2e , lukt het jou wellicht?
Met vriendelijke groet,

631071

5.1.2e
Treasurer
Bestuur & Organisatie, Directie Middelen & Control
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Van: 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Verzonden: woensdag 9 december 2015 13:53
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: aangepaste notitie

5.1.2e ,

Bijgaand een aangepaste notitie op basis van wat we gisteren hebben besproken. En op basis van wat jij gistermiddag aanvullend nog met 5.1.2e hebt besproken over correctie reserve schuld. Ik weet niet of dit helemaal goed gaat, zoals ik je net telefonisch ook heb toegelicht. Misschien moeten we dat toch meenemen als een verschil in schuld tussen beide stelsels ipv reserve. Kun jij dit nog afstemmen met 5.1.2e en 5.1.2e ? Verder, kun jij tekst ook nog even kritisch lezen of het nog klopt / begrijpelijk blijft.
@ 5.1.2e en 5.1.2e , ik hoop dat dit voor jullie zelfstandig leesbaar is. Als het goed is gaat 5.1.2e nog even contact met jullie opnemen
Het zou mooi zijn als we morgenochtend het commentaar hebben.

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
www.rebelgroup.com

Meld u nu aan voor onze nieuwsbrief

Volg Rebel via Twitter
disclaimer: www.rebelgroup.com

From: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: woensdag 9 december 2015 12:42
To: 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @Rebelgroup.com>; 5.1.2e < 5.1.2e @Rebelgroup.com>
Cc: 5.1.2e ; 5.1.2e @amsterdam.nl>
Subject: RE: Emailing: Balansimpact VEF CONCEPT 150911 aanpassing 8-12-2015

5.1.2e ,

Ik zit nog wel met een vraag: het model kent een "sprong" van 2014 naar 2015, waarbij ruim € 500 mln van canonbetalend naar afgekocht verschuift (afkoop van 4,6 mrd naar 5,2 mrd; canonbet. van 1,8 mrd naar 1,3 mrd) . Die sprong kan ik niet plaatsen...

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: woensdag 9 december 2015 12:03
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e de
Onderwerp: RE: Emailing: Balansimpact VEF CONCEPT 150911 aanpassing 8-12-2015

Beste 5.1.2e,

Zie bijgaand de eerste opzet en conclusies van de analyse van de gemeentebrede balansimpact. Ik ga hier vanavond verder mee maar wilde de strekking alvast met je delen.

[redacted] en 5.1.2e, mochten jullie hier nog naar kunnen kijken dan wordt dat gewaardeerd.

Tussentijdse conclusies

- ∀Schuld in absolute omvang stijgt enorm over tijd maar moet in relatief worden bekeken.
- ∀Solvabiliteit daalt over tijd doordat er minder wordt afgekocht. In het eeuwigdurende stelsel is de daling nog sterker omdat de reserve afkoopsommen eeuwigdurend niet meer op de balans worden gepresenteerd alsmede de grondwaarde erfpachtgrond afgekocht, eeuwigdurend stelsel
- ∀Schuldquote stijgt over tijd omdat er minder wordt afgekocht en de gemeente meer moet blijven lenen. Verschil schuldquote voortdurend en eeuwigdurend is beperkt. Dit komt doordat de schuld in elk stelsel gelijk is maar het begrotingstotaal bij eeuwigdurend iets hoger is ivm hogere canonopbrengst bij eeuwigdurend stelsel.
- ∀Meer afkoop leidt tot een hogere solvabiliteit en lagere schuldquote en vise versa.

Solvabiliteit	25 jaar	100 jaar
Voortdurend stelsel	54%	49%
Eeuwigdurend stelsel	45%	22%

Schuldquote	25 jaar	100 jaar
Voortdurend stelsel	116%	160%
Eeuwigdurend stelsel	113%	146%

Aannames zijn bij een tijdreeks van 100 jaar zeer belangrijk. Met name indexatie. Voor alle overige niet zijne erfpacht balansposten is 2% (cpi) toegepast. Voor de impact van het erfpachtdeel overig (commercieel) is de verhouding 2/3 wonen 1/3 overig toegepast en is de trend van wonen gevolgd.

Al zijn de aannames nu hoog over er ingezet is de conclusie volgens mij al juist. Het kan alleen nog de uitkomsten (cijfers) veranderen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Treasurer
Bestuur & Organisatie, Directie Middelen & Control
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Verzonden: dinsdag 8 december 2015 16:46
Aan: 5.1.25.1.2e
Onderwerp: Emailing: Balansimpact VEF CONCEPT 150911 aanpassing 8-12-2015

Beste 5.1.2e,

Bijgaand alvast de nieuwe uitkomsten vanuit het rekenmodel. Deze zijn licht gewijzigd omdat we i.o.m. 5.1.2e de groeivoet van de woningwaardeontwikkeling 2013 - 2015 hebben aangepast, en de opslag t.b.v. grondwaardeberekening bij uitgifte in het eeuwigdurende stelsel hebben aangepast van 18% i.p.v. 17,6% .

Qua format is er niets gewijzigd. Indien je in de vorige versie al bewerkingen hebt gedaan kun je de waarden op tabblad"output financieel model" uit deze versie kopiëren en plakken naar je eigen bewerkte versie.

5.1.2e,
5.1.2e

Your message is ready to be sent with the following file or link attachments:
Balansimpact VEF CONCEPT 150911 aanpassing 8-12-2015
Note: To protect against computer viruses, e-mail programs may prevent sending or receiving certain types of file attachments.Check your e-mail security settings to determine how attachments are handled.

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.