05180

To: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 12/11/2015 7:30:35 AM
Subject: Re: Doorsturen: versie 2 rapport
Received: Fri 12/11/2015 7:30:35 AM
[redacted]

Eens, redenering klopt. Verschil is wel aanzienlijk. Zo levert het nieuwe systeem ons als gemeente meer op als iedereen bij ETOverstapt. Maar als iedereen tussentijds op wozpp 2014 overstapt is dat voor erfpachters aantrekkelijk maar missen wij die 2 jaar stijging.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 11 dec. 2015 om 07:57 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Ik heb er nu wel vertrouwen in, jij?

Oud en nieuw scheelt wel erg veel....

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Verzonden van mijn HTC

----- Forwarded message -----
Van: [redacted] <[redacted]@Rebelgroup.com>
Aan: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
CC: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: versie 2 rapport
Datum: do, dec. 10, 2015 17:34

Hoi,

De 72.324 herken ik, dat is de gemiddelde waarde voor 120.000 rechten. De 83.000 rechten in onze selectie is gebaseerd op rechten waarvan alle info compleet is, dus HINH, taxatie, veroudering, opstalstikoherbouw, GPB2016, jaareindetijdvak en GPB2016marktwaarde.

En mijn cijfers sluiten volgens mij wel aan bij die van de directeur belastingen. WOZ van 1 jan 2014 naar 1 jan 2015 heb ik **5,9%** aangenomen en naar 1 jan 2016 **12,5%**. Die eerste zal blijkbaar wat hoger uitpakken (dat is logisch, want ik heb gekeken van de ontwikkeling van Q3 naar Q3 en hij van Q4 naar Q4), en de tweede zal dan wat lager zijn. Opgeteld is 18,4% voor 2 jaar denk ik in lijn met zijn gegevens.
Residueel betekent een stijging van 18,4% van de WOZ waarde (=grond + opstal) een grondwaardestijging van >30% omdat de opstalwaarde zich slechts met BDB = 2,25% per jaar ontwikkelt.

Als je het desondanks anders ziet moeten we het er morgen nog eens over hebben. Ik ga me nu richten op het gereed maken van de aangepaste rapportage.

Groet,
[redacted]

55060

From: [redacted] [[redacted]@amsterdam.nl]

05180

Sent: Thursday, 10 December, 2015 16:59
To: 5.1.2e <5.1.2e@Rebelgroup.com>
Cc: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
Subject: RE: versie 2 rapport

Hoi 5.1.2e

Op basis van de database die jullie hebben gehad heb ik het volgende berekend (alle bedragen zonder kortingen en correcties):

89528,41 gemiddelde grondprijs GWC

72324,85 gemiddelde grondprijs GPB2016

alleen als er gw is bij GWC en GPB2016

83971,22 gemiddelde grondprijs GWC

72213,85 gemiddelde grondprijs GPB2016

Dus als er bij een woz object zowel GPB2016 staat ingevuld en een grondprijs met de buurtstraatquote is het gemiddelde volgens GPB circa 72k en niet 59k. Ik snap dus niet goed waar die 59k vandaan komt.

Daarnaast is de 84k opgeplusd in jullie laatste rapportage naar 112k door de recente marktontwikkelingen. Maar dat lijkt toch wat veel. De directeur Belastingen Amsterdam heeft aangekondigd dat van 1/1/2014 tot 1/1/2015 de woz gemiddeld 8,9% gaat stijgen. Maar een stijging in 2015 van rond 20% lijkt me wat veel. Of is dat wat jullie hebben meegenomen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e@Rebelgroup.com]
Verzonden: donderdag 10 december 2015 15:49
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: versie 2 rapport

Dag 5.1.2e,

Dank voor je reactie. In overleg met 5.1.2e hebben we zojuist besproken de grafiek inderdaad reeel te laten zien en niet nominaal. Daarmee is dit punt dan opgelost, toch?
En de opmerking rond veroudering klopt, in de volgende versie is dat aangepast (de intern communicatie daarover ging gisteren niet helemaal goed vandaar dat het nog niet aangepast was).

55060

Groet,
5.1.2e

05180

From: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Thursday, 10 December, 2015 14:51
To: 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Subject: RE: versie 2 rapport

Dag 5.1.2e

Bijkomend voordeel: het wordt veel duidelijker wat het effect in de eerste 20/40 jaar is; het zicht op dat effect valt nu weg door de schaal.
Reactie: het wordt wel ingewikkeld om bestaand op 100 jaar te zetten en nieuw op 20/40 jaar. Tenzij je ze nooit bij elkaar gaat optellen.

De opmerking over het zicht op de eerste 20/40 jaar had geen betrekking op (aanpassingen) bestaand/nieuw maar op de omzetting van de grafiek van nominaal naar reeel. Als je het in reele cijfers laat zien, heeft de Y-as een kleinere reikwijdte en zie je dus de verschillen tussen eeuwig en voortdurend (veel) beter; en dat geldt met name voor de eerste periode.

Nog een punt. . Zoals ik eerder opmerkte is het effect van de verouderingsfactor niet goed in het rapport opgenomen. Bij een lager verouderingspercentage hoort een lagere (eeuwigdurende) grondwaarde en dus minder 'voordeel' van het eeuwigdurende tov het voortdurende stelsel. In jullie cijfers is het andersom. Of mis ik iets?

Met groet,

5.1.2e

5.1.2e
Grond en Ontwikkeling
telefoon: 5.1.2e
mobiel: 5.1.2e
email: 5.1.2e @amsterdam.nl

adres: Postbus 1104, 1000 BC, Amsterdam

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: donderdag 10 december 2015 08:51
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: FW: versie 2 rapport

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Verzonden: donderdag 10 december 2015 00:12
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: versie 2 rapport

55060

Dame en heer,

Bijgaand een nieuwe versie van het rapport. Dit keer in word, zodat het voor jullie ook gemakkelijker is opmerkingen te plaatsen. We hebben zoveel mogelijk jullie opmerkingen overgenomen. Voor zover dat niet is gebeurd hebben we jullie opmerkingen er in laten staan. Paar opmerkingen:

Cijfermatige aanpassingen t.o.v. vorige versie:

1) Discontovoet van 4,5% naar 5,5%. Dit leidt in alle gevallen tot lagere contante waarden. In het bijzonder bij 100% afkoop zie je dat de verhouding tussen beide stelsels hierdoor flink verandert (van 14% verschil eerst naar 32%). Is te verklaren door de grafiek met kasstromen.
2) Afronding 17,6% naar 18%
3) Andere aannames waarop de woningwaardestijging de afgelopen jaren zich heeft ontwikkeld (afstemming 5.1.2e
4) Verder hebben we in par 2.3 optisch de grondwaarde aangepast van 59.000 euro naar 38.000 euro pp 2016, omdat we rekenden met een verschil tussen beide stelsels (die slechts tijdelijk is in het model en in 2017 wordt gecorrigeerd) van 18,5%, terwijl die langjarig maar 4,5% verschilt (2 keer 2,25%). In het model langjarig ging dat al goed. Alleen de grafiek in par 2.3 verandert ook.

Cruciale vragen voor de afronding van de notitie:

1) Het verschil in grondwaarde tussen voortdurend en eeuwigdurend is 118%!!! door het hanteren van verschillende systematieken. Dit lijkt niet logisch. Het is eerder logisch wat in bijlage 3 is gebeurt en wat voorstel van Pierre van Rossum is om grondwaarden gelijk te stellen aan elkaar. Of eigenlijk om zowel voor bestaande als nieuwe rechten een verschil van 18% te hanteren (ipv 118% bij bestaande rechten). Dat zou betekenen dat gehele rapportage hier op moet worden aangepast.
2) Een terechte opmerking van 5.1.2e is dat het de vraag is of wel 100 jaar lang er gemiddeld 2175 gronduitgiftes worden gedaan. Dat lijkt wat veel. Deze aanname moet misschien worden aangepast, of een kortere tijdshorizon moet zichtbaar worden gemaakt. Goed om hier wat over te besluiten.
3) De opbouw van hoofdstuk 3. Met name de wijze van presenteren van paragraaf 3.2 (de twee extremen met 100% afkoop en 100% canonbetalend) en paragraaf 3.3. Wil je daar in alle gevallen onderscheid maken tussen bestaande en nieuwe rechten (en/of) ook nog een totaal laten zien. Goed om hier morgen nog verder met elkaar af te stemmen, want op dit moment is dat nog niet een heel strak verhaal.

Verder de wens om morgen de presentatie door te spreken (en van tevoren te ontvangen). Het is nog niet gelukt een presentatie te maken (is ook sterk afhankelijk van wat nu basisscenario wordt in rapport), maar ik zit te denken om vooral plaatjes te presenteren:

Sheet 1: plaatje van aantal rechten (bestaand / nieuw) over 100 jaar (uit H3.1)
Sheet 2: plaatje met deeleffecten bij canonbetaling (uit par 2.3)
Sheet 3: plaatje met deeleffecten bij afkoop (uit par 2.3)
Sheet 4: plaatje met kasstromen bij 100% afkoop en 100% canonbetalend
Sheet 5: plaatje kasstromen basisscenario met ook tabel met contante waarde. Wellicht 3x: totaal / bestaande rechten / gronduitgiftes (par 3.3)
Sheet 5: tabel met verklaring verschillen in deeleffecten zoals in onze eerdere presentatie van 1 dec staat en ingeplakt bij de opmerkingen om toe te voegen (par 3.3)
Sheet 6: eventueel varianten bij bijlage 3
Sheet 7: Knoppen gemeente (hoort grondwaardebepaling daar ook bij en vaststellen canonpercentage?)
Sheet 8: iets van inzicht in gevoeligheidsanalyse – vereenvoudigde vorm van wat in rapport staat

Ik zit morgen alleen een hele dag in een sessie, dus ben beperkt bereikbaar. Ik heb met 5.1.2e afgesproken dat hij morgen eerste aanspreekpunt is voor het bespreken van de rapportage. Voor het bespreken van de presentatie zit ik wat lastiger op de door jullie voorgestelde tijden. Is het mogelijk rond lunchtijd te bellen?

Groet 5.1.2e

5.1.2e

<image002.jpg>

55060

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



Meld u nu aan voor onze nieuwsbrief

Volg Rebel via Twitter

disclaimer: www.rebelgroup.com

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.

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.