(10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @Rebelgroup.com]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) ten[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (OGA)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 7/27/2016 2:18:21 PM
Subject: RE: Vragen t.b.v. uitwerking rekenmodel erfpacht
Received: Wed 7/27/2016 2:18:22 PM
overzicht_erfpachtpercentages_2001-2014.pdf
Raadsvoordracht eeuwigdurende erfpacht 22 juni 2016.pdf
Raadsvoordracht verlenging Grondprijzenbrief 2015.pdf

Hoi (10)(2e),
In jouw mail in rood de antwoorden. Kan je daarmee uit de voeten of heb ik vragen verkeerd begrepen?
Groeten,

(10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Beleidsadviseur Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam,
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/erfpacht
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: www.amsterdam.nl/proclaimer

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @Rebelgroup.com]
Verzonden: woensdag 27 juli 2016 13:33
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Vragen t.b.v. uitwerking rekenmodel erfpacht

Beste (10)(2e),
Ik heb nog enkele (check)vragen t.b.v. het uitwerken van het rekenmodel. Kun jij deze beantwoorden?

1. Bij AB1966 en AB1994 gaan we uit van een canonverhoging per 5 jaar. Tellen we hierbij de jaarlijkse index (inflatie -1%) voor vijf jaar bij elkaar op, of deze juist met elkaar vermenigvuldigen (index op index)?
   Index op index (zie ook tabel); (1+inflatie$_{jaar1}$-1%punt) x (1+inflatie$_{jaar2}$-1%punt) x (1+inflatie$_{jaar3}$-1%punt) x (1+inflatie$_{jaar4}$-1%punt) x (1+inflatie$_{jaar5}$-1%punt)
2. In het voortdurende stelsel zijn we vorig jaar uitgegaan van een drempelwaarde van € 177,-- per m² GBO (prijspeil 2015). Is deze in het huidige voorstel ook nog van toepassing als drempel? Of komt hiervoor in de plaats de oorspronkelijke grondwaarde bij uitgifte?
   De minimum grondwaarden zijn onder punt 2.2. van de bijgesloten raadsvoordracht van 16 december 2015 vastgelegd. De minimale grondwaarde bedraagt € 181/m² gbo voor wonen, € 1.735 per parkeerplaats en voor andere bestemmingen bestemmingsafhankelijk met als laagste € 171/m² bvo. Voor de bepaling van de afkoop geldt als ondergrens een naar rato van het resterende deel van een tijdvak te bepalen aandeel van de grondwaarde bij uitgifte.
3. In het eeuwigdurende stelsel zijn we vorig jaar uitgegaan van een drempelwaarde van 5% van de WOZ-waarde. Is dit percentage in het huidige voorstel ook nog van toepassing als drempel? Of komt hiervoor in de plaats de oorspronkelijke grondwaarde bij uitgifte?
   De minimum grondwaarden zijn onder punt 7.2. van de bijgesloten raadsvoordracht van 22 juni 2016 vastgelegd. De minimale grondwaarde bedraagt € 210/m² gbo voor wonen, € 1.825 per parkeerplaats en € 185/m² bvo voor andere bestemmingen. Voor de bepaling van de afkoop geldt de grondwaarde bij uitgifte als ondergrens.
4. In het voortdurende stelsel veronderstelden we vorig jaar een ingroeiregeling. Hierbij wordt een korting van 66,7% op het verschil canon nieuw -/- oud gegeven in het eerste jaar, en in het tweede jaar een kortingspercentage van 33,3%. Kunnen we veronderstellen dat deze regeling van toepassing blijft in het voortdurende stelsel? Of komt deze regeling te vervallen door de optie om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel?
   Ambtelijk in voorbereiding is een voorstel om op basis van budgettaire neutraliteit de ingroeiregeling te schrappen en de regeling deling aktekosten te verruimen. Op dit moment is daarover nog geen bestuurlijk standpunt ingenomen. Gegeven de voorgenomen neutraliteit ingroeiregeling handhaven.
5. Voor de berekening van het canonpercentage eeuwigdurend hanteren we een maximale bandbreedte van 1 tot 3%. Klopt deze bandbreedte (nog steeds) ?
   Vastgelegd onder punt 7.3. raadsvoordracht 22 juni 2016 (bijgevoegd)
6. In onderstaande mail wordt gerefereerd naar een korting (bullet 2). Gaat het hier over de het kortingspercentage op de

01150

grondwaarde, of is er sprake van een aanvullende kortingsregeling?
Het uit de stelselvergelijking voortdurend – eeuwigdurend te berekenen kortingspercentage op de grondwaarde

Groet,

(10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
The Netherlands

T (10)(2e)
F (10)(2e)
M (10)(2e)

(10)(2e) @Rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

Meld u nu aan voor onze nieuwsbrief

Volg Rebel via Twitter
disclaimer: www.rebelgroup.com

From: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Sent: dinsdag 26 juli 2016 13:03
To: (10)(2e), (10)(2e) ten < (10)(2e) @amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) (OGA) < (10)(2e) @amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl>; [redacted] < (10)(2e) @amsterdam.nl>
Cc: (10)(2e) (10)(2e) @Rebelgroup.com>; (10)(2e) (10)(2e) < (10)(2e) @Rebelgroup.com>; (10)(2e) (10)(2e) < (10)(2e) @Rebelgroup.com>; (10)(2e), (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl>
Subject: RE: terugkoppeling werkgroep overstapberekeningen

Hoi allen,
Vanochtend in de werkgroep overstapbeleid het volgende geconstateerd, dat gevolgen heeft voor de (werk)verdeling tussen de werkgroep Berekening van de Overstapregeling (inhoudelijke berekeningen voor overstap) en de werkgroep Juridisch OverstapBeleid) (vastlegging beleid op hoofdlijnen):

- Om onze erfpachters zekerheid te geven over de parameters waarmee de canon na overstap wordt berekend (met de daarvan af te leiden afkoopsommen), zou de ontvangstdatum van het verzoek tot overstap uitgangspunt moeten zijn. Als er een grote toestroom is van aanvragers die niet binnen een redelijke termijn kan worden behandeld, dan hebben zij zekerheid dat de "vertraging" niet in hun nadeel is (JOB: vastlegging in overstapbeleid, BvdO: uitwerking in tool)
- De inventarisatie of korting gedifferentieerd kan worden in/naar × woon □ niet-woonbestemming, × locatie, × resterende looptijd tijdvak, × mogelijkheid om in tijd te herzien en × canonbetalende □ af te kopen rechten is nagenoeg afgerond. Conclusie is dat voor de groen gemarkeerde items, is dat differentiatie mits afdoende onderbouwd//gemotiveerd mogelijk zou kunnen zijn.
- Waar we (ik in ieder geval) tot dusverre aan voorbij lijken te zijn gegaan is naast de korting de bestemmingsgerelateerde afslag voor huurwoningen, die in de huidige markt overigens sterk kan variëren afhankelijk van locatie/huurstelling etc. Omdat we voor commercieel vastgoed vooralsnog uitgaan van maatwerk, speelt dit probleem daar niet. (BvdO)
- mogelijkheid om in tijd te herzien is net als de hoogte van de korting tenminste deels een politieke keuze. Om het overstapbeleid zo stabiel mogelijk te houden, zou het kortingspercentage onderdeel moeten zijn van het grondprijsbeleid (besproken in inhoudelijk overleg), dat jaarlijks wordt vastgesteld.. Met het oog op de rechtszekerheid en omdat de verandering van de korting niet direct aan marktindicatoren gekoppeld is, is het van belang overgangsbeleid te formuleren. Dat zou er uit kunnen bestaan, dat de voor korting waartegen overstap wordt berekend wordt uitgegaan van de in het grondprijsbeleid gepubliceerde waarde geldend 3 maanden (of een andere termijn) vóór de ontvangstdatum van het verzoek tot overstap. Iets vergelijkbaar hanteren we ook bij tussentijdse afkoop, waardoor de laatste indexering afhankelijk van het moment van aanvraag buiten beschouwing blijft. (JOB vastlegging in overstapbeleid, BvdO vastlegging grondprijsbeleid + uitwerking in tool)

61027

∀ volgens mij is het nuttig de korting in de berekeningen te kunnen variëren al naar gelang bestemming (BvdO)

Groeten,

(10)(2e)

PS in verband met terugkoppeling cc aan werkgroep JOB

Van: (10)(2e), (10)(2e) ten
Verzonden: donderdag 21 juli 2016 17:58
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e) K (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: terugkoppeling werkgroep overstapberekeningen

Beste allen,

We zijn zojuist in uitgedunde vorm bijeen geweest (aanwezig waren (10)(2e), (10)(2e) en ik) en hebben het volgende besproken en afgesproken:

∀ We hebben de rekensheet besproken die Rebel heeft gemaakt om een formule voor het afkopen voor de resterende canonbetalingen binnen een voortdurend tijdvak te bepalen, die rekening houdt met "inflatie min 1". We hebben afgesproken dat Rebel de formule wiskundig gaat uitschrijven en een toelichting er op maakt. Voor rekensheet zie bijlage "afkoopformule op jaar- en halfjaar basis"

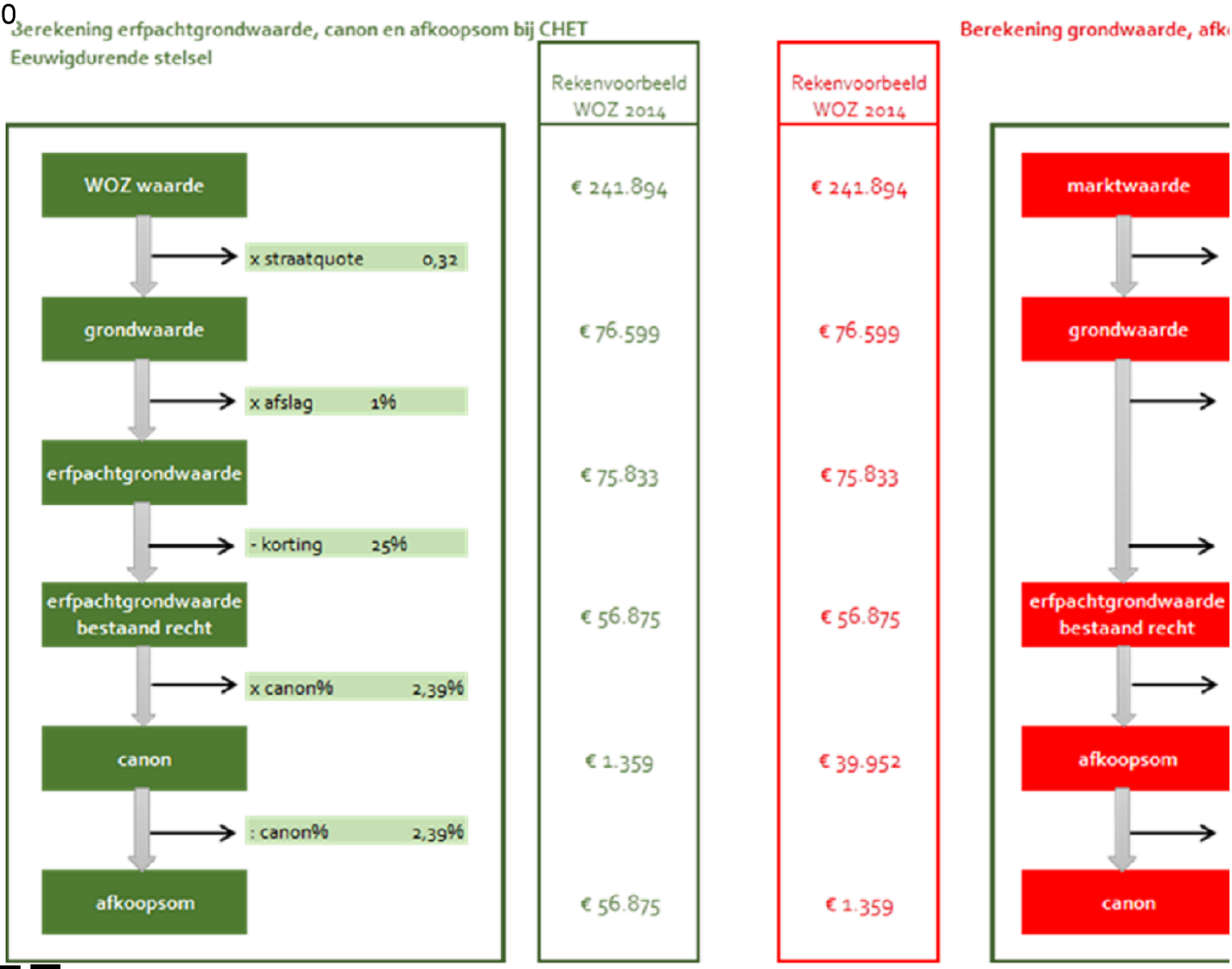
∀ Voor gebruik van de formule in de inspraak-rekentool (hij wordt toegepast bij variant 3: nu canonbetalend en bij tussentijdse overstap direct alles afkopen) gaan we uit van berekening vanaf 1/1/2017, waarbij de ingevoerde jaarcanon in de rekentool geïndexeerd wordt met inflatie minus 1.

∀ We hebben besproken hoe we de canon en afkoopsom berekenen in het voortdurende stelsel uitgaande van een gelijke grondprijssystematiek (dus WOZ-BSQ-methode) en zijn op het volgende uitgekomen:

- De grondwaarde is in beide stelsel hetzelfde en resultaat van WOZ * BSQ
- Hier gaat in beide stelsel een afslag van 1% overheen om te komen tot de erfpachtgrondwaarde (je zou de redenering kunnen houden dat de afslag in het voortdurende stelsel hoger zou moeten zijn omdat het voortdurende stelsel meer beperkingen kent, maar we zijn nu uitgegaan van een gelijke afslag)
- Over de erfpachtgrondwaarde gaat een korting om te komen tot de erfpachtgrondwaarde voor een bestaand recht. In het eeuwigdurende stelsel is deze nog onbekend, maar nu als aanname in het voorbeeld op 25% is gezet. In het voortdurende stelsel is dit in elk geval de depreciatie van 25%. Als erfpachters naar deskundigen gaan kan dit meer worden.
- Uit de erfpachtgrondwaarde wordt met het canonpercentage behorende bij het stelsel de canon gehaald. De formule voor het canonpercentage is in het eeuwigdurende stelsel een andere als in het voortdurende stelsel. In het voortdurende stelsel wordt aan het bestuur voorgesteld om een bodem in het canonpercentage te leggen van 2,39% (let op! gelijk als de bodem in het eeuwigdurende stelsel maar deze bodem is vast in het voortdurende stelsel en beweegt dus niet mee met het canonpercentage eeuwigdurend). Zolang sprake is van een percentage onder of op de bodem is het canonbedrag in het eeuiwgdurende en voortdurende stelsel gelijk op moment van overstap, als het canonpercentage boven de bodem uitstijgt gaan de aanvangscanonbedragen verschillen in beide stelsel omdat de canonpercentages gaan verschillen.
- De canon in het voortdurende stelsel wordt jaarlijks geïndexeerd door CPI min 1 in eeuwigdurende stelsel met volledige inflatie (en geen deflatie).
- De afkoopsom in het eeuwigdurende stelsel is de netto contante waarde van de eeuwigdurende reeks canonbetalingen (formule is canonbedrag/canonpercentage). De afkoopsom in het voortdurende stelsel is de netto contante waarde van een reeks van 50 jaar canonbetalingen. Het is nog even de vraag of in deze reeks rekening gehouden wordt met inflatie min 1 of dat dezelfde discontovoet wordt gebruikt als bij het eeuwigdurende stelsel. Ik stuur hierbij de notitie over het gelijkschakelen Afkoopinstructie mee die 5 juli in het BT is goedgekeurd. Wellicht dat deze hier uitsluitsel in geeft. Zo niet, dan moeten we hier nog een knoop in doorhakken.

∀ Hieronder een rekenvoorbeeld hoe bovengenoemde beschrijving van het gelijkschakelen van de grondprijssystematiek er uit ziet.

∀



∀ (10)(2e) heeft een eerste model gemaakt voor doorrekening en voor inzicht in individuele rechten. Rebel wil de aannames en formules door ons laten valideren voor ze er verder mee gaan rekenen. De notitie voor validatie stuurt Rebel in de week van 1 augustus op en (10)(2e) en (10)(2e) doen deze validatie.

∀ Rebel geeft een toelichting op de datasets die ze hebben opgesteld op basis van 102.000 volledige individuele gegevens (regels in de databse). Het zijn 52 datasets die onderverdeeld zijn op basis van:

- Einde tijdvak
- Cpi min 1 of geen index
- Canonbetalend of afgekocht
- Wel verlengde afkoop of niet
- Grootteklasse van bsq

∀ (10)(2e) heeft een overzicht gemaakt van de verschillende smaken AB's die er zijn, de kenmerken die er bij horen en de hoeveelheid erfpachters die er in zitten. Zie bijlage AB scenario's overzicht.

∀ (10)(2e) wijst Rebel er op dat de canonbetalende rechten in de AB1994 en AB1966 een vijfjaarlijkse indexering hebben, waarbij elke vijf jaar de canon in een keer geïndexeerd wordt op basis van cpi-1. Dit is van belang voor datamodel en individueel model

∀ In de AB2000 komt de smaak 10-jaars vaste canon en 25-jaars vaste canon ook voor. Deze zijn in de database niet als zodanig te herkennen. Het zijn er ook relatief weinig (respectievelijk 689 en 979) en zullen dus geen invloed hebben op de financiële doorrekening. In de individuele rekenvoorbeelden worden deze niet zichtbaar gemaakt, want te ingewikkelde berekeningen, dus maatwerk/error.

∀ We hebben besproken hoe de berekening van de vier varianten bij overstap gaat. Belangrijk is dat bij afkoop geldt dat de afkoopsom die verschuldigd is voor het eeuwigdurende recht afgeleid wordt uit de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage die gelden op moment van overstap (in 2017 is dat WOZwaarde pp 2014 en canonpercentage van 2,39%). Deze canon wordt netto contant gemaakt voor een eeuwigdurende reeks en daar wordt de nwc voor de reeks betalingen tot het einde van zijn nog lopende tijdvak vanaf gehaald (als zijn tijdvak nog loopt tot 2040 is dit dus 23 jaar). Het bedrag dat overblijft is de eeuwigdurende afkoopsom die hij direct verschuldigd is op moment van overstap. Als hij nu een canonbetalend recht is komt bij dat bedrag de ncw van zijn nog te

betalen resterende canonbedragen zoals die nu gelden rekening houdend met cpi min 1. Voor de smaak canon straks geldt eveneens dat de canon afgeleid wordt uit de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage die gelden op moment van overstap (in 2017 is dat WOZwaarde pp 2014 en canonpercentage van 2,39%). Deze canon indexeert op de achtergrond mee (met volledige inflatie) en gaat hij betalen op het moment dat zijn huidige tijdvak is geëindigd.

∀ De komende twee weken is er geen werkgroepbijeenkomst ivm vakantie. (10)(2e) is aanspreekpunt voor Rebel. De gegevens van (10)(2e) zijn: (10)(2e) @amsterdam.nl, T 06-83.63.99.72

∀ De eerstvolgende werkgroepbijeenkomst is donderdag 11 augustus van 14.00 tot 15.30 uur in zaal Florence.

∀ Voor de volledigheid mail ik ook nog de aantekeningen uit de bijeenkomst van vorige week mee als bijlage.

Als jullie iets missen in deze terugkoppeling of iets willen corrigeren of willen aanvullen, doe dat dan met reply all, zodat de rest hiervan weet tijdens mijn vakantie.

Ik ben 8 augustus weer op mijn werkplek.

Groet (10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Strategisch adviseur commercieel vastgoed
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr