To: 5.1.2e 2(5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e @amsterdam.nl[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 1 5.1.2e , 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Mon 6/27/2016 6:53:55 AM
Subject: graag niet verder verspreiden
Received: Mon 6/27/2016 6:53:56 AM

Collega's,
Het lijkt me goed jullie toch even de volledige mail te sturen die ik aan 5.1.2e heb gestuurd en waar 5.1.2e vervolgens richting de bestuurders op heeft gereageerd.
Mijn conclusie is in de eerste plaats dat ik de interactie met 5.1.2e niet goed genoeg heb ingeschat. Daar baal ik natuurlijk van. Ik had moeten voorzien dat een dergelijke reactie op mijn mail mogelijk zou zijn. Ook had ik moeten voorzien dat hij vervolgens de informatie zo zou draaien dat het een negatiever beeld zou ontstaan dan het punt dat ik aankaart. Afijn, niets meer aan te doen.
V.d. Burg reageert er ontspannen op maar er zijn denk ik wel een aantal lessen uit te trekken. Misschien even in het kernteam bij stil staan. Enerzijds verwacht ik een andere houding van SEBA de komende tijd (minder constructief en meer op de strijd), de kans bestaat dat hij de publiciteit zoekt en ik denk dat we nog even onze manier van acteren in de sociale media moeten beschouwen. Ik vind onze inhoudelijke en terughoudende vorm overigens goed maar toch nog maar even op reflecteren.
Groet,

5.1.2e
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @upcmail.nl]
Verzonden: zondag 26 juni 2016 16:39
Aan: Burg 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e ; Ivens Laurens; Kock, 5.1.2e
Onderwerp: Incidenten
Urgentie: 5.1.2e

Geachte heer Van der Burg, beste 5.1.2e,
Op onderstaande twitter conversatie van zaterdag 25 juni, kreeg ik onderstaande mail van 5.1.2e | 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e .
Ik maak ernstig bezwaar tegen deze gang van zaken:

1. Het verwijt dat mij nu wordt gemaakt is dat feiten verdraaid en verzonnen zouden zijn. Ik vind dit een zeer ernstige aantijging van een verantwoordelijk ambtenaar.
2. Het verwijt is dat er kennelijk geen vergelijking gemaakt mag worden tussen een hypotheek met een langdurige vaste rente en het canonpercentage.
3. Inhoudelijk hierop het volgende:
   a. De gemeente heeft de vergelijking van het canonpercentage met hypotheekrente in de erfpacht discussie gebracht. In de collegevoordracht voor de raadsvergadering van 22 juni 2016 'Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften' wordt onder andere gesteld:
   Belangrijk is om te kijken naar het canonpercentage in relatie tot de financieringslasten van de afkoopsom. (p. 30)
   b. Wij hebben een groot bezwaar tegen de manier waarop de gemeente de vergelijking tussen het canonpercentage en financieringslasten van de afkoopsom vervolgens vorm heeft gegeven. Niet de financieringslasten, maar de netto-woonlasten van een annuïtaire hypotheek met een 5 jaar vaste rente (rente plus aflossing) wordt in de raadsvoordracht vergeleken met de netto-woonlasten van een indexcanon waarop geen aflossing mogelijk is. Vervolgens wordt nagelaten om de netto contante waarde van de lasten voor de consument van beide producten in de vergelijking te vermelden.
   Voor consumenten is het van belang dat zij beschikken over informatie die hen in staat stelt een adequate beoordeling van het product te maken. Om deze beoordeling te kunnen maken moet de verstrekte informatie correct, duidelijk en niet misleidend zijn. Niet-duidelijke informatie kan ook misleidende informatie zijn. Bijvoorbeeld wanneer de lezer op het verkeerde been wordt gezet.
   c. Het college stelt (p. 31 raadsvoordracht) dat een één-op-één vergelijking van canon en rentelasten lastig is te

maken. Het tegendeel is naar onze mening het geval:

i. Aflossingsbedragen horen in de vergelijking niet thuis, aangezien bij canonbetaling niet wordt afgelost;

ii. In de hypotheekrente is een inflatievergoeding opgenomen. Een hypotheekrente kan vergeleken worden met een vast canonpercentage en een indexcanonpercentage kan vergeleken worden met een hypotheekrente exclusief de daarin opgenomen inflatievergoeding.

iii. Van de hypotheekrente zou de marktconsensus van de inflatieverwachting afgetrokken kunnen worden om deze te vergelijken met het indexcanon%. Deze informatie is wel beschikbaar, maar niet openbaar.

iv. Het college hanteert voor de relatie tussen een index canonpercentage en disconteringsvoet de formule *indexcanon % = (d-i) : (1+d)*.

v. Dat een vast canonpercentage gelijk is aan de disconteringsvoet, volgt uit de randvoorwaarde (nr 1 p.76 GWC) dat een vaste canon, index canon en eenmalige afkoop alle drie een *gelijke* economische waarde hebben. De vergelijking van de door de gemeente gehanteerde disconteringsvoet van 4,5% met een vast canonpercentage is dus volkomen legitiem, niet verzonnen en geen verdraaiing van feiten.

vi. De vergelijking van de disconteringsvoet/vastcanon% met de langstlopende hypotheekrente waar een liquide markt voor is en die beschikbaar is voor consumenten is voor een vergelijking van canon en rentelasten dus ook volkomen legitiem.

4. Nu mij door de manager erfpachtvernieuwing verweten wordt feiten te verzinnen en te verdraaien en hierbij wordt opgemerkt dat ik hierin een verantwoordelijkheid heb richting erfpachters, ben ik genoodzaakt om dit onder jouw aandacht te brengen. Kennelijk is het door ons gegeven inzicht onwelgevallig voor de gemeente. Kennelijk is dit ook de methode die de gemeente toepast om critici de mond te snoeren. Nu mij dit overkomt, maak ik mij dan ook ernstig zorgen over de informatievoorziening en beïnvloeding van de gemeente van journalisten en burgers die minder ingevoerd zijn in de erfpacht materie.

Ik maak van deze gelegenheid ook gebruik om melding te maken van een tweede incident dat recent heeft plaatsgevonden. Na afloop van het gesprek dat wij hebben gehad op 26 mei j.l. hebben 5.1.2e 5.1.2e en ik, zoals je al had opgemerkt, nog lang nagepraat met 5.1.2e van Rossum en 5.1.2e 5.1.2e. Onderwerp van dit gesprek was de mogelijkheid voor de gemeente en SEBA om het gesprek aan te gaan over de overstapregeling. 5.1.2e van Rossum stelde hierin dat de gemeente voorwaarden vooraf stelt om het gesprek met SEBA aan te kunnen gaan. Zo zou SEBA:

∀De lopende bodemprocedure verder moeten staken en moeten erkennen dat de canonherzieningen juist zijn geweest;

∀Zich onthouden van negatieve uitspraken over het erfpachtbeleid van de gemeente;

∀De door de gemeente gehanteerde formule voor de overstapregeling (Rebel rapport) accepteren.

Wij hebben in het gesprek aangegeven dat deze voorwaarden-vooraf niet serieus te overwegen zijn en dat SEBA liever vandaag dan morgen het gesprek/ onderhandelingen met de gemeente start als (vertegenwoordigers van) contractpartijen en zonder voorwaarden vooraf. De voorwaarde van het vooraf door SEBA accepteren van de 'Rebel formule' is door 5.1.2e 5.1.2e nogmaals herhaald in het telefoongesprek dat ik donderdag 23 juni met hem had om hem te feliciteren met het raadsbesluit voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht.

Het is mijn indruk dat er gepoogd wordt een sfeer te creëren dat met SEBA niet in redelijkheid te praten is.

Ik ga ervan uit dat er door jou passende maatregelen op bovenstaande incidenten zullen worden genomen.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e





Van: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Verzonden: zaterdag 25 juni 2016 10:19
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @upcmail.nl>
Onderwerp: Bijzonder

5.1.2e,

Het is natuurlijk logisch dat je, om je verhaal kracht bij te zetten, de feiten rondom erfpacht een beetje naar eigen smaak inkleurt of verdraait zodat ze je verhaal ondersteunen.
Ik vind het echter niet ok om verder te gaan dan dat, blijf bij de feiten. Je weet dat het Canonpercentage van de gemeente nu 2,39% is, om dan een percentage van 4,5% te noemen om te kunnen afzetten tegen een hypotheek rente van 2,6% is onjuist.
Je hebt ook een verantwoordelijkheid richting erfpachters om geen verzonnen feiten als waarheid presenteren.
Met vriendelijke groet
5.1.2e

5.1.2e 1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e