05131

To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e@Rebelgroup.com]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)[5.1.2e@amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e@Rebelgroup.com]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 9/21/2016 2:20:39 PM
Subject: RE: Vaststellen uitgangspunten t.b.v. doorrekening erfpachtstelsel
Received: Wed 9/21/2016 2:20:43 PM
Correctie afwijkende canon 2014.xlsx

5.1.2e en anderen,

Mede op basis van de eerdere mailwisseling heb ik een voorstel voor correctie van punt 3 (meerdere woningen op hetzelfde adres met identieke canon).

In bijgaande bestand heb ik een selectie gemaakt van 3700 rechten die voldoen aan de volgende criteria:

1. Rechten in dezelfde straat met exact dezelfde canon
2. Verhouding canon ten opzichte van taxatie en BSQ is niet logisch (gebruikte formule: canon > GPB2014 *5%)

(de 5% is redelijk arbitrair, eigenlijk zou je onderscheid willen maken naar jaar van herziening van canon en nieuwbouw vs. bestaande bouw maar dan wordt het wel erg complex.)

Het systeem is uiteraard niet waterdicht, maar de 3700 rechten in de bijlage heb ik steekproefsgewijs getoetst en in veruit de meeste gevallen is het inderdaad logisch om te corrigeren. In totaal hebben de 3700 rechten 32,1 mln aan canon, waarvan nog 3,2 mln overblijft na correctie (dus -29 mln).

Er blijft wel een gat tussen de 29,9 mln die jij in je mail noemt en de ca 45 mln na correctie in ons model (was 74 mln voor correctie, gelijk aan vorig jaar). Weet je zeker dan de 29,9 mln klopt? Zo ja, aan jullie de keus hoe te corrigeren hiervoor. In het model alle bestaande canons maal 67% doen is geen hele goede optie maar ik kan zo gauw ook geen alternatieven bedenken.

Groet,

5.1.2e

From: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
Sent: Tuesday, 20 September, 2016 13:19
To: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
Cc: 5.1.2e

Subject: RE: Vaststellen uitgangspunten t.b.v. doorrekening erfpachtstelsel

Al enkele aanvullingen hieronder

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 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 20 september 2016 13:11
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
CC: 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Vaststellen uitgangspunten t.b.v. doorrekening erfpachtstelsel

Wat betreft 1 kan ik aangeven dat we de laatste dagen flink in de database gedoken zijn en de volgende onjuistheden zijn tegen gekomen:

1. Sommige rechten zijn afgekocht terwijl ze in database als canonbetalend staan.
2. Sommige objecten staan op eigen grond en zijn geen erfpacht, zoals in de database staat.
3. er zitten woningen in 1 recht maar zijn allemaal meegerekend met de volle canon. Bijv. 193 woningen die in 1 recht zitten en allemaal canon van 50.000 euro per jaar betalen. In plaats van 1x 50.000 euro voor het hele recht. Dit komt omdat wij ongesplitste rechten hebben, waarbij 1 erfpachtdossier geldt voor meerdere WOZ-objecten.

Ad 1.

Dit komt omdat de gekoppelde erfpachtgegevens van anderhalf jaar terug dateren en er inmiddels rechten zijn afgekocht. In omvang is deze groep beperkt, dus we laten dit zo. We passen de gegevens niet aan omdat het opnieuw koppelen van de meest recente erfpachtgegevens aan de WOZdata te bewerkelijk en tijdrovend is.

Ad 2.

We gaan hier nog een dubbelcheck op doen aan de hand van een ander bestand om te kijken of deze fout veelvuldig voorkomt. We denken dat dit niet het geval is en dat hier geen oplossing voor is.

61022

Het gaat om circa 2000 objecten die tegenstrijdige informatie hebben (eigen grond en erfpacht). We weten nog niet welke van de twee waarschijnlijk klopt. Dat proberen we nog te achterhalen.

Ad 3.

Dit probleem is bij ons bekend en komt waarschijnlijk veel voor. 5.1.2e gaat nu aan de hand van een ander bestand, waar deze dubbeltelling uitgehaald is, een factor berekenen die toegepast kan worden op alle canonbedragen in jullie bestand om er voor te zorgen dat de optelsom overeenkomt met de optelsom aan canoninkomsten in het oude bestand. Hierdoor kloppen de canonbedragen niet meer helemaal in tijd (irt einde tijdvak) maar zijn de totale canonopbrengsten wel weer representatief en niet te hoog.
5.1.2e kan jullie precies uitleggen wat het probleem is dat zich hier voor doet en waarom het op deze wijze getackeld wordt en niet op een andere manier.
Het effect zal zich alleen voordoen in de inkomstenstroom tot aan het einde van de huidige tijdvakken en in beide stelsel in gelijke mate. De totale canoninkomsten voor wonen zouden volgens onze informatie € 29.899.344. Uit jullie bestand blijkt waarschijnlijk een veel hoger (te hoog) bedrag. Alle canoninkomsten moeten daarom naar beneden toe worden gecorrigeerd zodat het totaal in 2015 wel uitkomt op € 29.899.344. Het lastige hierdoor wel is dat het overzicht met canondalers en canonstijgers niet zal kloppen. Een alternatief is de canonbedragen die telkens voorkomen bij eenzelfde dossiernummer eenmaal te verdelen over alle wozobjecten. Ik vraag me alleen af of dat te doen is in Excel en of we geen risico lopen op andere fouten.
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 20 september 2016 09:11
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA); 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e M 5.1.2e
Onderwerp: RE: Vaststellen uitgangspunten t.b.v. doorrekening erfpachtstelsel

Wat mij betreft akkoord.
De aangezegde canons worden tot de CHET inderdaad niet geïndexeerd.
Ook de 2,29% en de 1,08% zijn, wat mij betreft, akkoord.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Verzonden: maandag 19 september 2016 18:24
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA); 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e M 5.1.2e
Onderwerp: Vaststellen uitgangspunten t.b.v. doorrekening erfpachtstelsel

Dag 5.1.2e,
Naar aanleiding van het overleg van afgelopen donderdag heb ik nog de volgende punten om af te stemmen voordat wij verder gaan met het doorrekenen van de eerste uitkomsten:

1. Database: Kunnen we de huidige database gebruiken voor de doorrekeningen, en gaan we de extreme afwijkingen verwijderen (zie afwijkingen canon oud vs canon nieuw in de notitie van afgelopen week)? Of zijn er bij de nadere analyse die jullie afgelopen vrijdag hebben uitgevoerd grote afwijkingen in de database aan het licht gekomen?
2. We gaan in de doorrekening er nu van uit dat alle rechten met een optie op verlengde tijdvak gebruik maken van verlengde tijdvak (afkoop tot 2044 gemiddeld 15.000,--, vanaf 2045 gemiddeld 45.000,--,prijspeil 2016) . Aangezien we niet over een gemiddelde afkoopsom per dataset beschikken kunnen we niet per dataset berekenen of een overstap naar het eeuwigdurende stelsel voordeliger is. Akkoord?
3. M.b.t. het berekenen van de indexcanon en canongerelateerde afkoopsom in het voortdurende stelsel o.b.v. het huidige grondbeleid stellen we voor om het zoals hieronder beschreven in het rekenmodel te verwerken. Is dit akkoord?:
   In het voortdurende stelsel o.b.v. het bestaande grondprijsbeleid wordt bij CHET de grondwaarde en het canonpercentage voortdurend van twee jaar voor het CHET jaar (t -2) genomen om de indexcanon en de canongerelateerde afkoopsom te bepalen. Vanaf/bij CHET wordt de herziene indexcanon of canongerelateerde afkoopsom betaald. De indexcanon of canongerelateerde afkoopsom wordt niet geïndexeerd voor de periode t-2 tot CHET.
   In het voortdurende stelsel o.b.v. het nieuwe grondprijsbeleid (WOZ-gerelateerd) wordt de grondwaarde en het canonpercentage bij CHET gebruikt. Hierbij wordt dus niet de waardes van twee jaar voor CHET gebruikt.

Vraag: welke canonpercentages kunnen we hanteren voor 2014 en 2015 (t.b.v. vaststellen canon 2016 en 2017)? O.b.v. het gemiddelde van de per kwartaal vastgestelde canonpercentages? In dat geval kom ik voor 2014 op 2,29% en voor 2015 op 1,08% (zie tabel hieronder).

Datum	canontypes AB 2000
	art.7
	jaarlijks geindexeerd
	(pre)contractuele relatie

01.01.2014	2,53%	
01.04.2014	2,37%	
01.07.2014	2,33%	
01.10.2014	1,94%	2,33%
01.01.2015	1,58%	3,00%
01.04.2015	0,81%	3,00%
01.07.2015	0,76%	3,00%
01.10.2015	1,17%	3,00%
01.01.2016	0,88%	3,00%
01.04.2016	0,86%	3,00%
01.07.2016	0,81%	3,00%
01.10.2016		

2014 gemiddeld	2,29%
2015 gemiddeld	1,08%

Tot slot, heb je voor ons de datum en het tijdstip van het MT-overleg (26 of 27 september?)
Ik zal je morgen bellen om bovenstaande af te stemmen.
Groet,

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

Meld u nu aan voor onze nieuwsbrief

Volg Rebel via Twitter
disclaimer: www.rebelgroup.com