01207

From: [redacted]
Sent: Tue 11/24/2015 10:07:08 AM
Subject: RE: beantwoording brief Seba van 6 november
Received: Tue 11/24/2015 10:08:39 AM

Beste [redacted],
Zoals zojuist telefonisch besproken kan ik mij goed vinden in deze aanpak.
Voor het nulmodel vinden wij het van belang dat in de presentatie van de cijfers voor wonen uitgegaan wordt van jaarlijkse canonbetaling voor een volgend tijdvak. Dit voorkomt een bult rond 2045 in de inkomsten. Voor commercieel vastgoed kan wel uitgegaan worden van afkoop van een volgend tijdvak, omdat dit de praktijk is en zo zal blijven.
Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 november 2015 16:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: beantwoording brief Seba van 6 november

Beste [redacted],
Ik heb nog even doorgedacht over je vraag en de mogelijkheden om daarin behulpzaam te zijn. Ik doe dat nog even vertrouwelijk en oriënterend voorafgaand aan bestuurlijke afstemming.
De vraag die je stelt is mijns inziens goed in beeld te brengen. Wat je eigenlijk vraagt is om te laten zien hoe de erfpachtinkomsten er uit zien als er:

- Afgekochte rechten niet meer hoeven te betalen voor een volgend eeuwigdurend tijdvak
- Voor canon betalende rechten wordt het canonbedrag op het moment van tussentijdse overstap, dan wel einde tijdvak, canonbedrag eeuwigdurend. Dit canonbedrag wordt daarna alleen nog geïndexeerd met de inflatie. Natuurlijk kunnen erfpachters ook besluiten om af te kopen (vrije keuze), die laten we voor de vergelijking buiten beschouwing omdat ze in financiële zin aan elkaar gelijk zijn.

We kunnen deze berekening laten maken en op die manier ontstaat een goed beeld van de verschillen tussen 3 varianten:

1. Bij gelijkblijvend voortdurend erfpachtstelsel, het nulmodel (waarbij o.a. canonherzieningen rekening houdend met deskundigencommissies)
2. Bij invoering eeuwigdurend erfpachtstelsel (korting nog buiten beschouwend latend, wordt onderwerp van gesprek met stakeholders)
3. Variant SEBA zoals hierboven beschreven.

Dan is het de vraag wanneer Seba over de uitkomsten kan beschikken.
Het college spreekt begin januari over de financiële effecten van het nieuwe erfpachtstelsel ten opzichte van het huidige erfpachtstelsel en dat is het vroegst mogelijke moment waarop we die informatie (nulmodel en nieuw erfpachtstelsel) met Seba kunnen delen.
Ik verwacht dat het mogelijk is om op dat moment ook de berekeningen van de Seba variant gereed te hebben zouden we die op dat moment met je kunnen delen. Die afspraak kunnen we wat mij betreft al nu inplannen om samen met het bureau de uitkomsten met elkaar te bespreken. Vervolgens zou Seba desgewenst haar variant (inclusief de doorrekeningen van het rekenbureau) aan college en raadscommissie sturen zodat deze een rol kan spelen in de behandeling van de raadscommissie en gemeenteraad (10 februari).
Als je je in deze aanpak kunt vinden dan ga ik in gesprek om te kijken of ons rekenbureau dat kan verzorgen en zal ik het bestuurlijk gaan regelen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 november 2015 11:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: beantwoording brief Seba van 6 november

Beste [redacted],
Dank.

- Het nulmodel met herzieningen einde tijdvak zien wij ook zo met de volgende opmerkingen:
  - Onderscheid wonen en commercieel vastgoed
  - Alleen bestaande erfpachtrechten (uitgiften t/m 2015?), of ook nieuwe uitgiften vanaf 2016 in berekening betrekken?

383499

Welk canonpercentage en afkooppercentage wordt gehanteerd, huidig, gemiddelde afgelopen periode?
- oTotale inkomsten en uitgaven gemeente in de berekening opnemen; dus niet op basis van interne doorbelaste rekenrente over verkoopwaarde van de grond (begroting diens Grond en Ontwikkeling), maar op basis van werkelijke rentelasten over de werkelijke investeringen in de grond
- oAfkoopsommen verlagen de schuld en rentelasten, geen aflossing van schuld waar een jaarlijkse canonbetaling tegenover staat. (huidig beleid)
- oInkomsten van indexcanons indexeren; welk inflatie, cq indexatiepercentage wordt gehanteerd?
- oUitgaan van herziening door deskundigen voor alle huidige contracten nog onder AB 1955 en ouder, 30% lager canon% dan gemeente aanbieding, grondquote 22,5%, 40% depreciatie en rekening houden met restwaarde, of aantal keer de huidige canon (hoeveel?)
- oUitgaan van acceptatie gemeenteaanbod einde tijdvak voor alle huidige indexcanons vanaf AB1966 op basis van voortzetting van de dan geldende indexcanon en vervolgens jaarlijkse indexatie (geen canonsprong)
- oUitgaan van jaarlijkse canonbetaling voor nieuwe tijdvak bij erfpachtrechten die in het huidige tijdvak zijn afgekocht (voorzichtigheidsbeginsel)

∀Bij de Methode GWC wordt neem ik aan wel een gevoeligheidsanalyse gemaakt van verschillende kortingspercentages, zodat je op buurtniveau kan zien wat de impact is t.o.v. het nulmodel met een regressieanalyse van de spreiding in de buurt?

∀Bij de SEBA methode zijn alle uitgangspunten gelijk als in het nulmodel waarbij:
- oErfpachtrechten die nu zijn afgekocht (wonen) niet meer betalen vanaf een nieuw tijdvak; commercieel vastgoed vanaf het nieuwe tijdvak eeuwigdurend kan afkopen tegen de dan geldende grondwaarde (verschillend uitgangspunt omdat bij commercieel vastgoed de afkoopsom berekend is op basis van de inkomstenbenadering)
- oIndexcanons (vanaf AB1966) doorlopen met vanaf het nieuwe tijdvak jaarlijkse indexatie (gelijk aan indexatie methode GWC)
- oNominale canons (AB1955 en ouder) doorlopen met vanaf het nieuwe tijdvak jaarlijkse indexatie (gelijk aan indexatie methode GWC)

Voor ons is er geen echt verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht, beide zijn contracten voor onbepaalde tijd. De gemeente ziet in feite naar de toekomst toe af van verdere canon herzieningen (stopt met de verdere afroming van de huizenprijzen)
Bij een afkoopsom is de grondwaarde betaald, de schuld door de gemeente afgelost en de winst op de grondinvestering in het verleden door de gemeente genomen. Verdere verrekening van canon is dan voor de eeuwigheid niet meer noodzakelijk.
Bij canonbetalende contracten is de huidige canon het uitgangspunt, waarbij de overstap naar eeuwigdurend aan einde tijdvak alleen de indexering veranderd of introduceert om zo de canonopbrengst voor de gemeente waardevast te maken. Omdat de gemeente de schuld niet aflost wordt jaarlijks een deel van de grondwinst genomen door de gemeente.
Met de SEBA methode heeft iedereen feitelijk direct bij introductie al zo goed als eeuwigdurende erfpacht, waarbij de gemeente een conversievergoeding (kosten gebaseerd) kan vragen voor erfpachters die tussentijds het contract willen aanpassen (bijvoorbeeld om eeuwigdurend af te kopen).

∀De uitkomst van de juridische SEBA procedure is wat ons betreft van invloed op het nulmodel.

∀Waar de methode GWC dus een enorme herverdeling van waarde over de stad gaat bewerkstelligen (per saldo is het uitgangspunt dat de gemeente er niet op vooruit of achteruit gaat, een zero sum game dus) gaat de SEBA methode uit van de huidige juridische status van contracten (minste markt verstorend)

∀Wij hoeven niet de credits, maar ik raad je aan om in de uitwerking van de methode GWC uit te komen op de SEBA methode. Anders 'ga ik betalen zodat mijn buurman voordelig over kan stappen naar eeuwigdurende erfpacht, terwijl ik de prijs daarvoor al bij de aankoop van mijn huis heb betaald'.

Wij zouden dus met name met jullie willen praten over het nulmodel.
Vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 18 november 2015 09:15
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @upcmail.nl>
Onderwerp: RE: beantwoording brief Seba van 6 november

5.1.2e,

Zou je kunnen aangeven wat je precies zou willen hebben doorgerekend om te beoordelen of dit mogelijk zou kunnen zijn. Ik deel hierover in vertrouwen een aantal gedachten om over en weer de mogelijkheden af te tasten.
Ik denk dat er duidelijkheid moet zijn over bijvoorbeeld de volgende aspecten:

∀In het huidige voortdurende erfpachtstelsel is de situatie dat er aan het einde van een tijdvak een canonherziening is. Als er geen nieuw stelsel wordt ingevoerd dan zal deze canonherziening voor een nieuw 50 jarig tijdvak blijven plaatsvinden. De gemeente

brengt in beeld wat in deze situatie de erfpachtinkomsten zullen zijn. Deze berekening is de referentie van de gemeente, het 'nulmodel'. De berekeningen van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel zullen hiermee worden vergeleken ten aanzien van de financiële effecten. Ik hoor graag of SEBA het er mee eens is dat er aan het einde van het tijdvak een nieuw tijdvak in gaat met een nieuw prijs die in het huidige stelsel tot stand komt, al dan niet door deskundigen bepaald.

- De gemeente berekent het financiële effect van het nieuwe stelsel vanuit de situatie dat er aan het einde van het lopende voortdurende tijdvak een eeuwigdurend tijdvak ingaat (laat onverlet dat tussentijds overstappen mogelijk wordt). De canon wordt bepaald met de uitwerking van de methode GWC waarbij nog geen besluit wordt genomen over de korting omdat over de korting nog met stakeholders (waaronder Seba) van gedachten zal worden gewisseld bij het uitwerken van de overstapregeling.
- Niet duidelijk is wat het scenario van Seba is, zou je dat kunnen aangeven waarbij in ieder gevalde volgende punten een rol spelen:
  - Is het voor SEBA ook uitgangspunt dat het lopende tijdvak wordt gerespecteerd, hetgeen betekent dat de financiële verplichtingen tot einde tijdvak in stand blijven.
  - Wat is naar de mening van SEBA het uitgangspunt einde tijdvak. Gaat er dan een 'gratis' eeuwigdurend tijdvak in of gaat er een eeuwigdurend tijdvak in met een prijs waaraan een andere berekeningsmethode ten grondslag ligt? doorrekenen van een gratis eeuwigdurend tijdvak na afloop van het voortdurende tijdvak is voor de gemeente eenvoudig door te rekenen overigens.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 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
Verzonden: woensdag 18 november 2015 08:56
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: beantwoording brief Seba van 6 november

Beste 5.1.2e,

Dank je wel voor de reactie. Wij zullen nu zelfstandig doorgaan met de second opinion.

Met betrekking tot de doorrekening van het SEBA alternatief hebben wij er geen probleem mee om een wetenschapper de doorrekening te laten uitvoeren, of dat de gemeente dit doet, maar dat we wel inzicht krijgen in de onderliggende effecten. Het gaat ons om de toegang tot de brondata en om een consistente doorrekening op dezelfde wijze als het college plan, niet over de feitelijke beschikking over de brondata. Hiermee is het opgeworpen probleem van de privacy niet aan de orde. Ook bij het vorige erfpachtplan is ons alternatief door Rebel doorgerekend. Ik snap de houding van het bestuurlijk team dan ook niet. Ik wil graag dat je dit op basis van bovenstaande nuancering het verzoek tot doorrekening nogmaals voorlegt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
06.21521358

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 17 november 2015 16:01
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: beantwoording brief Seba van 6 november

Beste 5.1.2e,

Ik gaf in ons telefoongesprek van vanochtend aan dat ik nog even terug zou komen op de vragen die je in de brief van 6 november hebt gesteld. De antwoordbrief volgt nog maar vooruitlopend daarop wil ik je wel alvast per mail de strekking van het antwoord meegeven zodat je hier niet op hoeft te wachten.

In de brief gaat het enerzijds om het verzoek van Seba aan de gemeente om een lid aan te wijzen van de second opinion commissie die en anderzijds om het verzoek om data beschikbaar te stellen zodat Seba berekeningen kan maken en die kan vergelijken met het voorstel van de gemeente. In het gesprek met de wethouder op 2 november heeft de wethouder reeds toegezegd dat bij de uitwerkingen van het advies van de GWC ook door het college zal worden ingegaan op de vragen die Seba heeft gesteld naar aanleiding van het advies GWC.

Second opinion

Het college heeft in haar bestuurlijke reactie aangegeven in beginsel positief tegen over het advies van de grondwaardecommissie te staan. Hoezeer we de uitnodiging ook waarderen, voor de gemeente is er om die reden dan ook geen reden voor het uitvoeren van een second opinion, het meedenken over de onderzoeksvraag van een dergelijke commissie of het aanwijzen van één of meerdere commissieleden. We zien natuurlijk wel met belangstelling uit naar de resultaten.

Data bestanden

01207
Daarnaast heeft Seba aan gegeven te willen beschikken over de "*bronbestanden en basis-scenario om het Seba-scenario "kapstok over" door te (laten) rekenen op haar consequenties voor erfpachters en gemeente*". wordt hiermee gevraagd om de gemeentelijke niet openbare basisgegevens én om de door de gemeente uitgevoerde berekeningen. Het probleem hierbij is tweeledig. Enerzijds zijn de basisgegevens niet openbaar en kunnen we die vanwege privacy niet beschikbaar stellen. Het bewerken van de data op een wijze dat deze anoniem kunnen worden gebruikt zou veel tijd kosten en ook is niet zeker dat ze daarmee bruikbaar zouden zijn voor het doel Seba hiermee heeft. Anderzijds kunnen we onze berekeningen (die overigens nog niet gereed zijn) niet beschikbaar stellen aan Seba voordat het college hiervan kennis heeft genomen. Op het moment dat de gemeente haar berekeningen heeft afgerond en die in het college zijn besproken dan wissel ik graag met Seba van gedachte over de gemeentelijke en de Seba uitkomsten.
Als je naar aanleiding van deze mail vragen hebt kun je natuurlijk altijd contact met me opnemen.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 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

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.

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.