01753

To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Tue 3/21/2017 11:42:43 AM
Subject: RE: aanvullende vragen, deadline 12.00 uur
Received: Tue 3/21/2017 11:42:45 AM

Dag [redacted],
Tekst lijkt mij prima. Het tabelletje vergt even wat meer werk. Ik heb nu een afspraak, maar een collega van mij maakt in de tussentijd de berekening. Ik verwacht rond 14.15 uur de tabel te sturen.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 12:37
Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: aanvullende vragen, deadline 12.00 uur

[redacted],
Dit zou dan de tekst voor de aftopping worden:

Het effect van aftoppen

Het BT heeft verzocht om de financiële effecten en het aantal woningen dat het betreftvan 3 keuzes in beeld te brengen:
∀De bodem van de BSQ is geen 5% maar 0%
∀De BSQ wordt afgetopt op 49%
∀De BSQ wordt afgetopt op 60%
Het aftoppen op 60% dan wel 49% betreft respectievelijk circa 600 en 1.200 woningen.
Om de financiële effecten op de netto contante waarde te berekenen (conform Rebel) moeten deze woningen onderdeel uitmaken van de Rebel rapportage. Dat doet het merendeel van deze woningen echter niet. Deze woningen maken geen deel uit van de Rebel analyse omdat er voor deze woningen geen grondwaarde in het voortdurende stelsel bestaat. In de grondprijsbrief voor het voortdurende stelsel staan deze eengezinswoningen vaak op maatwerk. Dat betekent dan ook dat we niet in staat zijn om het financiële effect ten opzichte van de Rebel rapportage te bepalen.
Er is natuurlijk wel een effect. We hebben gekeken wat het effect van de BSQ grenzen is op de grondwaarde van deze 600 respectievelijk 1.200 woningen.

Effect op de grondwaarde	Grondwaarde referentie	Grondwaarde nieuw	Grondwaarde verschil
Bij een grens van 60%, 600 woningen			
Bij een grens van 49%, 1.200 woningen			

Aftoppen op 0% (of ondergrens verlagen) kon wel in de systematiek van Rebel wordendoorgerekend maar we zijn onzeker over de uitkomsten. Uit de berekeningen komt een effect van circa € 40 miljoen negatief (NCW) terwijl we hier eigenlijk zeker het dubbele verwachten. We rekenen hier vandaag nog aan door en zullen het laten weten als we dit effect beter in beeld hebben kunnen krijgen.
Naast de eerder in de notitie genoemdeoverwegingen om het advies om niet af te toppen te onderbouwen wil ik daarnaast nog meegeven:
-De erfpachtkosten ontstaan door: WOZ x BSQ – 10% (depreciatie). Dat betekent dat de BSQ van 67% feitelijk uitkomt op 60,3%
-We kunnen niet overzien wat de risico's zijn van een ondergrens van 0%, daarvoor is meer onderzoek nodig. Een gebruiksvergoeding (wat canon is) van 0 euro is lastig uitlegbaar.
We veronderstellen juridische ingewikkeldheden in relatie tot eerder uitgevoerde CHETS (waar een minimum grondprijs gold), het vastgestelde grondprijsbeleid (dat minimum grondprijzen kent, bijvoorbeeld vaste grondprijzen sociale huurwoningen) maar mogelijk zijn er ook fiscale consequenties als de gemeente de grond eeuwig om-niet ter beschikking stelt.

380876

01753

-Een van de redenen waarom een deel van de woningen lager dan 5% uitkomt is omdat we onze herbouwkosten modelmatig benaderen en de herbouwkosten niet te laag willen laten uitkomen. Het is dan ook zeer wel denkbaar dat bij de lage BSQ's bij een taxatie zou blijken dat de herbouwkosten in werkelijkheid lager uitvallen (en de grondwaarde hoger) dan op basis van de modelmatig herbouwkosten.

-Aftoppen leidt tot verschillen die niet goed uitlegbaar zijn. Bij 60% aftopping krijgt een woning met BSQ van 67% dezelfde BSQ als een woning van 60%. Bij 50% aftopping krijgt een woning met 67% BSQ zelfs dezelfde BSQ als een woning met een BSQ van 50%.

[redacted]

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 12:15
Aan: [redacted]
CC: Rossum, [redacted]
Onderwerp: RE: aanvullende vragen, deadline 12.00 uur

Dag [redacted],

De tabel met de besproken aanpassingen. Het bron bestand is ook bijgevoegd.

BSQ Range	# BSQ's Oud	# BSQ's Nieuw	# eengezins-woningen Oud	# meergezins-woningen Oud	# woningen Oud	% woningen Oud	# eengezins-woningen Nieuw	# meergezins-woningen Nieuw	# woning Nieuw
5 10	578	1.031	227	37.780	38.007	20,4%	9.417	48.379	57.7
10 15	137	393	53	7.323	7.376	3,9%	4.642	12.641	17.2
15 20	205	376	1.361	10.887	12.248	6,6%	3.114	14.265	17.3
20 25	336	476	5.430	10.821	16.251	8,7%	4.765	15.709	20.4
25 30	447	634	5.191	16.625	21.816	11,7%	3.972	17.454	21.4
30 35	496	662	3.973	15.140	19.113	10,2%	913	23.908	24.8
35 40	729	460	5.204	20.270	25.474	13,6%	2.093	13.154	15.2
40 45	737	297	4.679	19.579	24.258	13,0%	1.776	5.925	7.7
45 50	370	129	1.227	9.605	10.832	5,8%	1.145	1.071	2.2
50 55	322	25	1.661	5.356	7.017	3,8%	171	91	2
55 60	113	13	2.124	317	2.441	1,3%	231	-	2
60 65	47	56	915	-	915	0,5%	590	-	5
65 70	20	1	137	-	137	0,1%	18	-	
70 75	18	-	292	-	292	0,2%	-	-	-
75 80	56	-	587	-	587	0,3%	-	-	-
Totaal	**4.611**	**4.553**	**33.061**	**153.703**	**186.764**	**100%**	**32.847**	**152.597**	**185.4**

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 12:08
Aan: [redacted]
CC: Rossum, [redacted]
Onderwerp: RE: aanvullende vragen, deadline 12.00 uur

Dag [redacted],

Hierbij de antwoorden op verschillende vragen

380876

VRAAG 1, verdeling BSQS

In onderstaande mail had je alleen de MGW opgenomen. Hierbij een tabel met zowel MGW als EGW. De aantallen zijn hoger dan de aantallen in de onderstaande, rode tabel. Ik heb de aantallen gebaseerd op particuliere woningen op erfpacht en corporatiewoningen met AB2000 uit het BSQ-bestand.

01753

BSQ Range	# BSQ's Oud	# BSQ's Nieuw	# eengezins-woningen Oud	# meergezins-woningen Oud	# woningen Oud	% woningen oud	# eengezins-woningen Oud	# meergezins-woningen Oud	# woning Oud
5 10	578	1.031	227	37.780	38.007	20%	9.417	48.379	57.7
10 15	137	393	53	7.323	7.376	4%	4.642	12.641	17.2
15 20	205	376	1.361	10.887	12.248	7%	3.114	14.265	17.3
20 25	336	476	5.430	10.821	16.251	9%	4.765	15.709	20.4
25 30	447	634	5.191	16.625	21.816	12%	3.972	17.454	21.4
30 35	496	662	3.973	15.140	19.113	10%	913	23.908	24.8
35 40	729	460	5.204	20.270	25.474	14%	2.093	13.154	15.2
40 45	737	297	4.679	19.579	24.258	13%	1.776	5.925	7.7
45 50	370	129	1.227	9.605	10.832	6%	1.145	1.071	2.2
50 55	322	25	1.661	5.356	7.017	4%	171	91	2
55 60	113	13	2.124	317	2.441	1%	231	-	2
60 65	47	56	915	-	915	0%	590	-	5
65 70	20	1	137	-	137	0%	18	-	
70 75	18	-	292	-	292	0%	-	-	-
75 80	56	-	587	-	587	0%	-	-	-
Totaal	**4.611**	**4.553**	**33.061**	**153.703**	**186.764**	**100%**	**32.847**	**152.597**	**185.4**

VRAAG 2, effect van aftoppen

Het aftoppen op 60% dan wel 49% heeft financieel nauwelijks effect, althans rekenkundig in het Rebel-model. Het aftoppen betreft respectievelijk circa 600 en 1.200 woningen. Dit zijn voornamelijk eengezinswoningen. Rebel neemt in de berekeningen alleen woningen mee waarvan de gegevens volledig zijn. Van deze woningen moet ook een voortdurende grondprijs bekend zijn. In de grondprijsbrief voor het voortdurende stelsel staan eengezinswoningen vaak op maatwerk. Aangezien voor de betreffende eengezins woningen geen voortdurende grondprijs bekend is, maken zij geen onderdeel van het rebelmodel en heeft aanpassing van de BSQ's rekenkundig geen effect. In werkelijkheid is er natuurlijk wel een effect. Dit is alleen lastig te becijferen, zeker op korte termijn.

Aftoppen op 0% (of ondergrens verlagen) heb ik doorgerekend, alleen ik vertrouw de uitkomsten nog niet. Ik kom op een effect van circa € 40 miljoen negatief. Ik zou hier zeker het dubbele verwachten. Ik probeer vanmiddag dit antwoord wel met zekerheid te geven.

VRAAG 3, effect van korting

De ingevulde tabel, inclusief de BSQ-maatregelen, maar exclusief de aftopping (0%, 49% of 60%)

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	Bij 100% tussentijdse overstap	Bij 60% tussentijdse overstap	Bij 20% tussentijdse overstap
Voortdurende stelsel	4.326		
Eeuwigdurende stelsel	2.760	4.550	6.320
Eeuwigdurend stelsel met 10% korting	2.550	4.130	5.700
Eeuwigdurend stelsel met 20% korting	2.330	3.710	5.080
Eeuwigdurend stelsel met 30% korting	2.120	3.290	4.460

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e 380876

Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 08:38

Aan: 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 <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>;

01753

5 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5. 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 @amsterdam.nl>

CC: Rossum, 5.1.2e van < 5.1.2e >

Onderwerp: aanvullende vragen, deadline 12.00 uur

Collega's,

Gisterenavond hebben de BT leden de avond deels samen doorgebracht en volgens mij gaat het goed. Ik heb nog uitgebreid met V.d. Burg en Ivens gesproken. Ik heb het gevoel dat het de goede kant uitgaat en dat ze samen tot een gedragen voorstel willen komen. Er wordt gepraat over korting en het doel is om in juni een besluit door de raad te laten nemen en daarin lijkt ook echt vertrouwen te zijn.
De bestuurders praten vanmiddag om 3 uur verder en daarvoor is nog aanvullende informatie nodig.
Om 12 uur moeten we de bestuurders (als het mogelijk is) de onderstaande informatie verzorgen.
Het zijn met name vragen die 5.1.2e en 5.1.2e zouden moeten beantwoorden. 5.1.2e, 5.1.2e, is dat mogelijk?
Groet,
5.1.2e

VRAAG 1, verdeling BSQS

5.1. 5.1.2e,

We hebben onderstaande tabel eerder aangeleverd om de verdeling van BSQ's te laten zien op basis van voorstellen inspraak. De uitleg hierbij was als volgt:

∀ *Er zijn 110.000 koopwoningen op erfpacht (in 2014)*
∀ *In detabel zijn ook de woningen van de corporaties die gereed zijn voor verkoop en al AB2000 hebben zijn meegenomen.*
∀ *Ik kan op dit moment geen uitsplitsing van de corporatiewoningen maken.*

afgeronde BSQ	# eengezins-woningen	# meergezins-woningen	Totaal	percentage	percentage
5% - 10%	3	18.622	18.625	13,7%	13,7%
10% - 15%	69	6.859	6.928	5,1%	18,7%
15% - 20%	773	5.537	6.310	4,6%	23,4%
20%- 25%	1.723	8.520	10.243	7,5%	30,9%
25% - 30%	4.325	9.513	13.838	10,1%	41,0%
30% - 35%	3.508	10.823	14.331	10,5%	51,5%
35% - 40%	2.838	10.442	13.280	9,7%	61,3%
40% - 45%	6.044	16.670	22.714	16,7%	77,9%
45% - 50%	2.132	13.560	15.692	11,5%	89,4%
50% - 55%	1.185	5.843	7.028	5,2%	94,6%
55% - 60%	2.196	2.341	4.537	3,3%	97,9%
60% - 65%	1.324	170	1.494	1,1%	99,0%
65% - 70%	363		363	0,3%	99,3%
70% - 75%	282		282	0,2%	99,5%
75% - 80%	577		577	0,4%	99,9%
80% >	122		122	0,1%	100,0%
	27.464	108.900	136.364	100%	0%

We hebben een aangepaste lijst nodig, bij verwerking van de voorstellen zoals het BT die gisteren besprak. En bij voorkeur een tabel waarin de corporatiewoningen niet zijn opgenomen (dus alleen de woningen die echt kunnen overstappen.
5.1.2e, je gaf gisteren (waarvoor dank) onderstaande tabel maar die kan volgens mij niet kloppen. Het aantal woningen wijkt sterk af en de hoge BSQ's ontbreken.

01753

Range	Aantal BSQ's oud	Aantal BSQ's nieuw	Verschil Nieuw - Oud	Verschil %	Aantal woningen Oud	Aantal woningen nieuw
5 10	576	751	175	30%	37.780	48.379
10 15	134	193	59	44%	7.323	12.641
15 20	165	229	64	39%	10.887	14.265
20 25	166	272	106	64%	10.821	15.709
25 30	257	457	200	78%	16.625	17.454
30 35	305	620	315	103%	15.140	23.908
35 40	518	352	-166	-32%	20.270	13.154
40 45	524	216	-308	-59%	19.579	5.925
45 50	298	67	-231	-78%	9.605	1.071
50 55	224	2	-222		5.356	91
55 60	21	-	-21		317	-
60 65	-	-	-		-	-
Totaal	**3.188**	**3.159**	**-29**		**153.703**	**152.597**

n.b. Woningen meegenomen die in aanmerking komen voor overstap

VRAAG 2, effect van aftoppen

5.1.2e

Zoals gisteren in het BT besproken moeten de financiële effecten en het aantal woningen dat het betreftvan 3 keuzes in beeld worden gebracht:

- ∀De bodem van de BSQ is geen 5% maar 0%
- ∀De BSQ wordt afgetopt op 49%
- ∀De BSQ wordt afgetopt op 60%

VRAAG 3, effect van korting

5.1. 5.1.2e

In de notitie over de bouwstenen hebben we ten aanzien van de korting opgenomen:

Met aanpassingen aan BSQ en korting

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	2.760	64%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017 met 10% korting	2.550	59%

Nodig is een tabel met de volgende inhoud:

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	Bij 100% tussentijdse overstap	Bij 60% tussentijdse overstap	Bij 20% tussentijdse overstap
Voortdurende stelsel	4.326		
Eeuwigdurende stelsel	2.760		
Eeuwigdurend stelsel met 10% korting	2.550		
Eeuwigdurend stelsel met 20% korting			
Eeuwigdurend stelsel met 30% korting			

380876

5.1 5.1.2e

01753 5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

5.1.2e