To: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Wed 11/18/2015 1:37:08 PM
Subject: RE: berekeningen methode seba
Received: Wed 11/18/2015 1:37:09 PM

Een laatste alinea toegevoegd over het vervolgproces

[redacted],

Dank voor het meedenken, zal ik het eerst eens terug leggen bij Seba voordat we rebel vragen. Ik zou [redacted] het volgende bericht kunnen sturen.

Beste [redacted],

De wijze waarop ons nulmodel wordt opgebouwd is op basis van het huidige voortdurende erfpachtstelsel. Dat betekent dat we daarin uitgaan van canonherzieningen aan het einde van het tijdvak (hierbij houden we rekening met het effect van deskundigen) en dat de canon wordt bepaald op basis van de huidige berekening van de canon. Uit jouw voorstel denk ik te lezen dat je dit nulmodel wilt baseren op een grondquote van 22,5, een depreciatie van 40% en een canon% dat 33% lager is dan die van de gemeente. Dit strookt niet met de huidige praktijk en is voor de gemeente dan ook niet het vertrekpunt. Daar komt bij dat het belangrijkste van de berekeningen is om de verschillende systemen met elkaar te vergelijken. Dan is het vooral belangrijk om vanuit het zelfde nulmodel die parameters aan te passen die het model onderscheidend maken. Op die manier worden de financiële verschillen duidelijk en dat is wat we aan het doen zijn voor het model GWC en wat we ook zouden kunnen doen voor het model Seba.

Wat we willen onderzoeken is of ons rekenbureau naast het nulmodel en het gemeentelijk model ook het Seba model door te rekenen.

We zouden dan in het model de volgende punten verwerken:

∀Afgekochte rechten hoeven niet meer te betalen voor een volgend tijdvak bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht

∀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), daarvoor geldt dan de zelfde methode als voor canon in de methode GWC (netto contant maken eeuwigdurende canon naar nu).

Commercieel vastgoed laten we op dit moment nog buiten beschouwing.

Als je je in deze aanpak kunt vinden dan ga ik in gesprek om te kijken of ons rekenbureau dat kan verzorgen.

De vraag die dan resteert is het moment waarop Seba over de uitkomsten kan beschikken.

Het college spreekt begin januari over de financiële effecten van het nieuwe erfpachtstelsel en dat is feitelijk het vroegst mogelijke moment waarop we die informatie (nulmodel en nieuw erfpachtstelsel) met jullie kunnen delen.

Als het lukt om op dat moment ook de berekeningen van de Seba variant gereed te hebben zouden we die op dat moment met je kunnen delen. Als we vooraf tijd inplannen zouden we de uitkomsten in de volle breedte (ondersteunt door het bureau) met elkaar kunnen bespreken waarna Seba in de gelegenheid is om haar variant inclusief doorrekening aan college en raadscommissie te sturen zodat deze een rol kan spelen in de behandeling van de raadscommissie en gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

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

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 november 2015 13:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: berekeningen methode seba

[redacted], zoals jij het voorstel van [redacted] uitlegt kan ik het aan Rebel doorgeven. Dat is geen probleem en ik denk ook simpel te modeleren.

Maar ik heb twee kanttekeningen:

1)De methode [redacted] behandeld afgekochte rechten anders dan canonbetalende. Hij baseert zich hierbij op historie maar er zijn al heel veel rechten herzien door een CHET. [redacted] gaat er waarschijnlijk vanuit dat de CHET onrechtmatig was (=rechtszaak) en dat de oorspronkelijke canon weer van toepassing wordt. In de methode [redacted] mag een canonbetalend recht over tegen de huidige canon. Maar voor welk bedrag mag hij/zij afkopen? Oorspronkelijk afkoopsom (= historische grondwaarde), dat zou logisch zijn in de redenatie van [redacted]. In feite is dit met terugwerkende kracht invoeren van eeuwigdurende erfpacht. Daa[redacted] zeer veel haken en ogen aan, zie ook deze link:

631209

07. 20141218 Flap_Vd Burg tbv beantwoording [redacted]

2)Ander punt is dat 5.1.2e hele andere ideeën heft over het nul model. Hij stelt voor een grondquote van 22,5% te hanteren en een depreciatie van 40%. Ook stelt hij voor een canon% te hanteren dat 33% lager is dan die van de gemeente. Dit strookt allereerst niet met de huidige praktijk en daarnaast krijgen we onherroepelijk het probleem dat als we zijn model doorrekenen, hij ook iets wil zeggen over waar het mee wordt vergeleken, het nul model. Dus we moeten ons goed realiseren dat als we zijn model doorrekenen, er (ongewenst) veel discussie gaat ontstaan over het nul model. In dat model zitten natuurlijk veel aannames maar omdat diezelfde aannames ook worden gebruikt voor het nieuwe stelsel is dat niet erg. Als 5.1.2e het nul model ter discussie stelt wordt de hele financiële doorrekening in diskrediet gebracht. Op het moment dat hij veel inzicht heeft in het nulmodel, maken we dat denk ik makkelijk.

Zal ik het iig aan Rebel voorleggen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: woensdag 18 november 2015 12:38
Aan: 5.1.2e 2e 5.1.2e 5.1.2e e
Onderwerp: berekeningen methode seba

5.1.2e en 5.1.2e,

Ik heb wat meer duidelijkheid over wat Seba zou willen hebben doorgerekend (zie ook de onderstaande mailwisseling met 5.1.2e).

Wat is (kort door de bocht) het principe van Seba's kapstop over:

∀Afgekochte rechten hoeven niet meer te betalen bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht

∀Voor canon betalende rechten bij woningen wordt het canonbedrag op het moment van overstap het canonbedrag eeuwigdurend. Dit canonbedrag wordt daarna alleen nog geïndexeerd met de inflatie.

Is het mogelijk om ons nulmodel zo aan te passen dat we de effecten van dit principe in financiële zin kunnen doorrekenen?

We zouden dan de canonherzieningen voor afgekochte rechten op nul moeten zetten en voor canonbetalende rechten geen nieuwe canon bepalen maar de canon vastpinnen op het actuele canonbedrag met jaarlijkse inflatie.

Het zou wel mooi zijn als dat zou kunnen want ik kan me voorstellen dat we hiermee de discussie tussen seba en gemeente scherp krijgen op het goede moment.

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 @upcmail.nl]
Verzonden: woensdag 18 november 2015 11:36
Aan: 5.1.2 5.1.2e
Onderwerp: RE: beantwoording brief Seba van 6 november

Beste 5.1.2e,

Dank.

∀Het nulmodel met herzieningen einde tijdvak zien wij ook zo met de volgende opmerkingen:

- oOnderscheid wonen en commercieel vastgoed
- oAlleen bestaande erfpachtrechten (uitgiften t/m 2015?), of ook nieuwe uitgiften vanaf 2016 in berekening betrekken? 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?)

- ○Uitgaan 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)
- ○Uitgaan 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:

- ○Erfpachtrechten 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)
- ○Indexcanons (vanaf AB1966) doorlopen met vanaf het nieuwe tijdvak jaarlijkse indexatie (gelijk aan indexatie methode GWC)
- ○Nominale 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

Van: 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 18 november 2015 09:15
Aan: 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 can631209 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 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 @upcmail.nl]
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
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 @upcmail.nl>
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 5.1.2e 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

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 vo631209
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.

00171

Met vriendelijke groet,

5.1 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

631209