00608

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 2/7/2017 2:10:30 PM
Subject: FW: erfpacht
Received: Tue 2/7/2017 2:10:31 PM
Tabel grondwaardevergelijking stelsels v2.docx

Hierbij de reactie van Rebel. Levert andere getallen op dan ik in de tabel heb staan. Ik ga kijken of ik dit nog kan verwerken, maar moet zo ook nog een expertsessie doen.

Van: 5.1.2e 1 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2017 14:52
Aan: 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 2 5.1.2e
Onderwerp: RE: erfpacht

Dag 5.1.2e,

Als eerst is een goede definitie wel handig in deze discussie:

-Het *verschil in NCW* (dus in opbrengst voor de gemeente) tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt *voor 73% verklaard door een andere grondwaardeberekening*.

-Het *feitelijke verschil in berekende gemiddelde grondwaarde* tussen voortdurend en eeuwigdurend is 81%.

Oftewel iets anders geformuleerd: doordat de gemeente een 81% hogere grondwaarde hanteert, krijgt de gemeente de komende 100 jaar 73% hogere opbrengsten.

Dat deze twee niet hetzelfde zijn is goed uitlegbaar. Enkele belangrijke verschillen tussen beide staan in bijgaand document onderaan. Wat niet zo makkelijk is, is om deze verschillen exact te kwantificeren. Althans per onderdeel, het totaal moet volgens ons rekenmodel 8% zijn. Zoals ik ook in mijn eerdere mail aangaf zou ik dit verschil oplossen door een post 'overige rekenkundige effecten' toe te voegen (zie ook bijlage, in de tabel).

Eén van die effecten (een hele belangrijke) is de timing. Die heb ik al wel proberen door te rekenen. Als alle rechten in 2020 zouden aflopen en er geen verlengde tijdvakken zouden zijn zou het verschil in NCW niet 73% maar 90% zijn. Dat is nog steeds geen 81%, dus er zijn meerdere effecten die we ook zouden moeten bepalen om een kloppende som te krijgen. Ik denk alleen dat dit erg ingewikkeld is om te doen, en vraag me af of iemand dit soort rekenkundige dingen echt wil weten.

Laten we het vandaag even bespreken.

Groet,

5.1.2e

From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tuesday, 31 January, 2017 23:41
To: 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Cc: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>
Subject: FW: erfpacht

5.1.2e 1 5.1.2e,

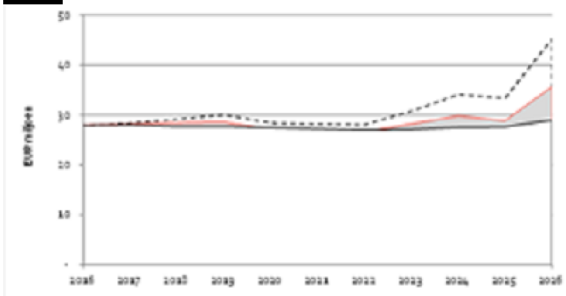
Via 5.1.2e kreeg ik het verzoek een analyse te maken van het verschil in grondwaarde tussen huidig en nieuw stelsel. Dit is op basis van de database (105.000 bruikbare datasets). Het verschil in grondwaarde komt op 81%. Volgens het model waarmee we de doorrekeningen hebben gedaan is het effect van een andere grondwaarde 78% op de NCW. Op zich logisch dat er kleine verschillen in zitten, bijvoorbeeld bij de verlengde tijdvakrechten heeft het aanpassen van de grondwaarde nauwelijks effect op de NCW omdat het heel lang duurt voordat die nieuwe grondwaarde ingaat. Ik weet niet hoe belangrijk het is dat alles exact aansluit? Een mogelijke oplossing is om een post "overige effecten" toe te voegen van 3% zodat het totaal weer op 78% uitkomt?

Daarnaast een grafiek van 'tabel 3.2', kasstromen op korte termijn. Zie onder een grafiek van 2016-2026 zonder afkoop bij overstap (ook niet afkoop verlengde rechten). Is dat wat je zoekt?

Ik ben morgenochtend redelijk bereikbaar voor vragen of opmerkingen en kan eventueel nog dingen aanpassen als dat nodig is.

Groet,

5.1.2e



00608



From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tuesday, 31 January, 2017 11:34
To: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>
Subject: erfpacht!

5.1.2e 5.1.2e,

5.1.2e heeft me net gebeld met de volgende vraag:

-**Onderbouwing van het verschil in beide stelsels veroorzaakt door verschil in grondwaardesystematiek van 73% (zie conclusie 1a pag 3 van onze rapportage). Vorige keer hebben we dit helemaal uitgesplitst naar verschil woningwaarde, bouwkosten, indexatie etc. Lukt jou dit om vandaag aan te leveren?**

-De tabel 3.2 die we later hebben toegevoegd in rapportage, effect op kasstromen korte termijn, willen ze graag in grafiek zien. Hoeft niet vandaag, maar is volgens mij 1 druk op de knop.

-Verder willen ze graag de laatste versie van het model, die hebben ze nog niet. Ik weet zelf ook niet of ik de laatste versie heb. Die zou ik ook wel willen

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