00120

To: [redacted] @Rebelgroup.com]; [redacted] @Rebelgroup.com]
From: [redacted]
Sent: Fri 7/8/2016 8:02:58 AM
Subject: notities als achtergondinfo
Received: Fri 7/8/2016 8:02:59 AM

3a. Effecten van variëren met parameters.pdf
3b. Bijlage stroomschema op A3-formaat.pdf
Rekenpraatplaat 20160405.xlsx
20160530 Rekenpraatplaat overstap.xlsx
3. Financiële verrekening bij tussentijdse overstap.pdf
3b. Bouwstenen van de Overstapregeling.pdf
5. Eén grondprijsmethodiek voor bestaande erfpachtrechten wonen in GPB 2017.pdf
8. Aanpassing afkoopinstructie bestaande erfpacht.pdf
4d. Rekentool prototype I.pdf

Hoi [redacted] en [redacted],
In ons naoverleg gisteren heb ik beloofd jullie nog enkele notities te mailen ter achtergrondinfo. Bij deze, met ene korte toelichting.
Notitie "Effect van variëren onderliggende parameters" en bijlage stroomschema
Deze notitie is in het BT van 22 april 2016 besproken en had als doel om het "spel" tussen canonpercentage en korting inzichtelijk te maken. De notitie maakt inzichtelijk op welke wijze de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom berekend worden en wat het effect isvan variëren met de parameters afslag, risico-opslag en korting op de erfpachtgrondwaarde en canon. Tevens laat de notitie zien hoe de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom van eeuwigdurende rechten zich verhouden tot grondwaarde, afkoopsom en canon van voortdurende rechten. Daarnaast wordt aangegeven wat de hoogte van de korting bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zou kunnen zijn bij een drietal variaties in de hoogte van het canonpercentage en de aanname dat een eeuwigdurend recht een hogere, gelijke of lagere waarde heeft ten opzichte van een voortdurend recht. Aan het BT werd gevraagd aan te geven hoe het eeuwigdurende stelsel zich financieel zou moeten verhouden tot het voortdurende stelsel.
Naar aanleiding hiervan heeft het BT gekozen voor een risico-opslag van 1,5% en daarmee een canonpercentage van 2,39%. Tevens heeft het BT bij bespreking van de verschillende mogelijkheden besproken over de financiële verhoudingen tussen het eeuwigdurende stelsel en het voortdurende stelsel en geconcludeerd dat over de precieze verhoudingen tussen het eeuwigdurende en het voortdurende stelsel nog niet gesproken zal worden in de raadsvoordracht van 22 juni en dat het BT op een later moment verder hierover zal spreken.
In de excelbijlage rekenpraatplaat staan de voorbeelden, die jullie qua cijfers deels zullen herkennen, want afgeleid van jullie rapport.
Notitie "Financiële verrekening bij tussentijdse overstap van een bestaand erfpachtrecht naar eeuwigdurend"
Ik heb ook nog maar even de notitie overstapvarianten toegevoegd, die jullie al hebben, maar dan heb je alle info nu in een mail staan.
In deze notitie, die op 26 mei in het BT besproken is werd aan het BT hun mening te geven over de varianten voor verrekening en de te bereiken doelen. In de notitie worden zes varianten toegelicht op basis waarvan de financiële verrekening bij een tussentijdse overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend recht voor woningen kan plaatsvinden. De varianten komen voort uit twee hoofdprincipes, namelijk bij tussentijdse overstap direct betalen voor het eeuwigdurende tijdvak, dan wel later (bij einde tijdvak) betalen voor het eeuwigdurende tijdvak. Er worden drie varianten genoemd voor rechten die nu zijn afgekocht en drie varianten voor canonbetalende rechten. De varianten kennen elk hun voor- en nadelen, die soms diametraal tegenover elkaar staan. Met name op de aspecten aantal erfpachters dat overstapt, direct afrekenen voor het product en transparantie in de markt scoren de varianten divers. In de notitie was tevens aangegeven dat nadere uitwerking en toetsing van de zes varianten nog tot aanvullende inzichten kunnen leiden, waarbij het mogelijk is dat een variant alsnog afvalt omdat deze niet mogelijk blijkt te zijn of er een nieuwe variant ontstaat die beter uitvoerbaar is.
Op basis van de notitie heeft het BT aangegeven een voorkeur te hebben voor vier varianten, namelijk bij tussentijdse overstap direct afkopen ofbij tussentijdse overstap de eeuwigdurende canon berekenen maar deze gaat de erfpachter pas betalen als zijn huidige voortdurende tijdvak is afgelopen (de eeuwigdurende canon indexeert jaarlijks op de achtergrond). Dit zijn de varianten 1,3, 4 en 6 uit de notitie. Daarnaast sprak wethouder van der Burg zijn doel uit om zoveel mogelijk overstappers te genereren met de overstapregeling. De beide andere wethouders vonden dit doel minder belangrijk. Alle wethouders hebben aangegeven het invoeren van een erfpachtpaspoort een goed idee te vinden in verband met het verbeteren van de transparantie.
Ik heb hier ook de rekenpraatplaat overstap toegevoegd, want ik wist niet of jullie die al hadden. Hier staan de vier varianten, eerst zes, voor overstap in. Ook staan er voorbeelden in, maar die kloppen niet allemaal, omdat we nog onduidelijkheid en onenigheid hadden over hoe de afkoop van resterende tijdvak te berekenen.
Notitie Bouwstenen voorde Overstapregeling
Deze is in het BT van 5 juli besproken en vormt de basis voor het uitwerken van de overstapregeling.
Notitie gelijkschakelen afkoopinstructie en gelijkschakelen grondprijsmethodiek
Deze notities zijn gisteren in de werkgroep aan de orde gekomen en hiermee heeft BT op 5 juli ingestemd. Dit betekent iets voor het berekenen van de overstapkosten, m.n. bij de smaak nu canonbetalend en bij overstap alles direct afkopen dus ook je resterende huidige tijdvak. Ook heeft het invloed op het financieel vergelijken van oude en nieuwe stelsel.
Opzet rekentool
Zoals gezegd is een ICT bedrijf de rekentool voor ons aan het maken. Die is bedoeld voor de inspraakperiode, zodat erfpachters zelf hun kosten voor overstap kunnen berekenen. De vormgever heeft een pdf gemaakt van hoe deze er uit komt te zien en wat de erfpachter

00120

dan als uitkomstvel krijgt.
Wellicht overbodig, maar ik zeg het toch nog maar even. Alle info is vertrouwelijk.
Ik heb 5.1.2e gister gesproken over het BSQ bestand. Daar wordt nu hard aan gewerkt, maar het gaat vandaag niet meer lukken. Maandag zit 5.1.2e samen met iemand van Onderzoek en Statistiek om het af te ronden en dan krijgen jullie het. Ik maak voor donderdag een belafspraak om het te bespreken en wellicht is er rondom de werkgroep overstap van donderdag ook nog tijd voor.

5.1 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr