To: 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
From: 5.1. 5.1.2e
Sent: Tue 2/7/2017 4:29:11 PM
Subject: Re: erfpacht
Received: Tue 2/7/2017 4:29:12 PM

5.15.1.2e,
Heb je spullen ontvangen en voicemail gehoord. Het is goed te volgen dus heb nu geen vragen. We hebben het inmiddels aan de wethouder doorgegeven en hoop dat hij het morgen goed weet over te brengen in de raadscommissie. kan zijndat ernog aanvullende vragen komen. Als ik daar niet uit kom dan meld ik mij weer. Dank voor je snelle hulp.
Groet 5.1.2e

Op 7 feb. 2017 om 14:51 heeft 5.1.2e < 5.1.2e @Rebelgroup.com> het volgende geschreven:

Antwoord op onderstaande vragen zie in ROOD
From: 5.1. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Monday, 06 February, 2017 14:47
To: 5.1.2e < 5.1.2e @Rebelgroup.com>
Cc: 5.1.2e < 5.1.2e @Rebelgroup.com>
Subject: RE: erfpacht

5.15.1.2e en 5.1.2e,
Ik ben in de percentages en vergelijking gedoken en er vallen mij een aantal zaken op, vooral omdat het niet eindigt op +73%, wat in jullie rapport staat.
Even puntsgewijs:

-De gemiddelde marktwaarde is volgens mij het gemiddelde op basis van de marktwaardetabel van aug 2016, dus prijspeildatum juli2016). Hebben jullie dit teruggerekend naar 1-1-2016 om het vergelijk goed te maken? Ik kan mij namelijk herinneren dat bij de berekeningen in het rapport dit wel gedaan is. JA CORRECTIE VAN EEN HALF JAAR TOEGEPAST IPV EEN HEEL JAAR INDEXATIE (6,6% IPV 9,1% IN JOUW BEREKENING) OM NAAR MARKTWAARDE 1-1-2017 TE KOMEN.
-Klopt het dat jullie in de rij "Gem. basisgrondwaarde 2016" de GPBgrondwaarde peildatum 1-1-2016 (NEE DIT IS AUG2016 CONFORM AANGELEVERDE DATABASE) en WOZgrondwaarde 1-1-2014 (JA) vergelijken?
-En klopt het dan ook dat jullie in de rij "Gem. basisgrondwaarde 2019" de GPBgrondwaarde peildatum 1-1-2019 en WOZgrondwaarde 1-1-2017 vergelijken (JA CORRECT)?
-Welke stijgingen hebben jullie dan gebruikt, want als ik drie jaar bouwkostenstijging (3 keer 2,25 op jaarbasis) neem dan kom ik op een stijging van 6,9% en niet van 5,5? (DBD HISTORISCH, DUS IN 2014, 2015, 2016, IS LAGER DAN 2,25%. WOZ WAARDE 2014 WORDT VERGELEKEN MET BOUWKOSTEN 2014, DUS WE HEBBEN OOK DE WERKELIJKE ONTWIKKELING BDB UIT 2014 T/M 2016 GEPAKT VOOR DE INDEXATIE)
-Stijging marktwaarde is volgens mij ook geen 11,5% maar eerder 14%? ZIE EERDERE OPMERKING, STARTDATUM IS AUG2016 NIET JANUARI.
-Waarom is bij de correctie in oude systematiek de 13,6% deskundigenkorting weggelaten, die zit toch wel in het rapport en moet volgens mij ook hier terug te zien zijn. DESKUNDIGENKORTING HEBBEN WE IN DECEMBER IN OVERLEG MET JULLIE AANGEMERKT ALS KENMERK BEHOREND BIJ HET VOORTDURENDE SYSTEEM EN STAAT IN DIE ZIN LOS VAN DE GRONDWAARDEBEREKENING. OOK ALS JE DE GRONDWAARDEBEREKENING AANPAST IN HET HUIDIGE STELSEL BLIJF JE EEN DESKUNDIGENOORDEEL HOUDEN.
-Hoezo is de gemiddelde WOZ waarde 2014 een andere dan in jullie rapport van vorig jaar, toen deze bijna 242.000 was. Een lichte afwijking snap ik omdat wellicht de deelverzameling die jullie vergelijken net iets gewijzigd is maar dit is best een groot evrschil. JA DAT IS EEN VERSCHIL VAN 6% WAARVOOR IK OOK GEEN DUIDELIJKE VERKLARING ZIE, BEHALVE DAT DE VORIGE KEER EEN DATABASE VAN 83.000 COMPLETE WONINGEN GEBRUIKT IS EN NU VAN 105.000. DAT ZOU BETEKENEN DAT DE 22.000 WONINGEN DIE TOEGEVOEGD ZIJN RELATIEF VEEL GOEDKOPERE WONINGEN ZIJN (GEMIDDELD 175.000 PER WONING).

Dit zijn even mijn vragen in mijn zoektocht om het vergelijk toch enigszins in de buurt van de 73% te laten eindigen.
Ik ga nu in overleg de rest van de middag, maar heb morgenochtend de hele ochtend geen overleg. Zullen we dan even telefonisch contact hebben om het te bespreken?
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Verzonden: dinsdag 31 januari 2017 23:41
Aan: 5.1. 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: erfpacht

Beste 5.1.2e,

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.

5.1.2e,
5.1.2e

<image001.png>
<image002.png>

From: 5.1.2e

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

5. 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 <image004.jpg>

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

<image003.jpg>

Meld u nu aan voor onze nieuwsbrief

Volg Rebel via Twitter
disclaimer: www.rebelgroup.com