To: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]
Sent: Fri 6/30/2017 2:45:11 PM
Subject: RE: afkoopsommen in Nota van Beantwoording Overstapregeling
Received: Fri 6/30/2017 2:45:18 PM

Geachte [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted],
Dank voor deze uitermate snelle beantwoording.
Prettig weekend,
[redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 16:40
Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]
Onderwerp: RE: afkoopsommen in Nota van Beantwoording Overstapregeling
[redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted],

Graag geef ik antwoord op uw vragen over de afkoopsommen in de Nota van Beantwoording (NvB).
U geeft aan dat de afkoopsommen niet zouden kloppen maar ik kan u geruststellen, dat is wel het geval. Ik leg het graag uit.
De berekeningen kloppen, maar het is belangrijk te beseffen dat dit illustratieve voorbeeldberekeningen zijn voor appartementen met gelijke kenmerken, namelijk circa 75 m², gebouwd na de eeuwwisseling, AB 2000, afgekochte canon, einde tijdvak circa 2055, canonpercentage 2,39% verspreid over de verschillende stadsdelen in de stad.
Met name het gekozen einde tijdvak van circa 2055 is hierbij van belang, want dit zorgt ervoor dat de afkoopsom lager is dan de erfpachtgrondwaarde. Het is namelijk de netto contante waarde anno 2017 van alle eeuwigdurende canonbetalingen die de erfpachter vanaf 2055 verschuldigd is. De afkoopsommen die u noemt is de afkoopsom uitgaande van einde tijdvak 2017, dus het direct ingaan van de eeuwigdurende canon en daar de netto contante waarde van.
In het inspraakdocument staan deze kenmerken van de voorbeeldappartementen benoemd; in de NvB is dit niet herhaald, maar wordt alleen verwezen naar het inspraakdocument. Wellicht was het duidelijker geweest als we die kenmerken in de NvB hadden herhaald.
Onderstaand zal ik de vragen uit uw raadsadres per vraag beantwoorden.

1*Welke berekeningswijze ligt ten grondslag aan de afkoopsommen in de tabellen?*

Antwoord:
De berekeningen in de tabellen op pagina 26 van de NvB zijn voorbeeldberekeningen voor appartementen met gelijke kenmerken, namelijk circa 75 m², gebouwd na de eeuwwisseling, AB 2000, afgekochte canon, einde tijdvak circa 2055, canonpercentage 2,39% verspreid over de verschillende stadsdelen in de stad. Met name het kenmerk dat het tijdvak afloopt rond 2055 is van belang voor de berekening van de afkoopsom van het eeuwigdurende recht. Immers hoe verder weg in de tijd het opvolgende eeuwigdurende tijdvak start, hoe lager de netto contante waarde van de afkoopsom is. De wijze waarop de afkoopsom berekend wordt staat weergegeven in de afkoopinstructie, die tijdens de inspraakperiode openbaar was en ook nu bij de collegevoorstellen zit.

Waarom is deze niet gecommuniceerd in beide documenten?

Antwoord:
In het inspraakdocument wordt bij de tabel aangegeven dat het voorbeeldappartementen met specifieke kenmerken betreffen. In de NvB wordt verwezen naar het inspraakdocument omdat het een herhaling van een tabel uit dat document betreft.

Wat verklaart het verschil tussen de verschillende stadsdelen?

Antwoord:
De verschillen worden veroorzaakt door een verschil in WOZ-waarde en BSQ, waarbij de gebruikte WOZ-waarden en BSQ's representatief zijn voor de stadsdelen.

2*Mag een erfpachter uitgaan van de berekeningswijze uit de Nota van Beantwoording? Of moet zij/hij het doen met de zo'n 2,5 keer zo hoge "indicatie" uit de rekentool?*

Antwoord:
Erfpachters mogen uitgaan van de uitkomsten uit de tabel in de NvB, waarbij een erfpachter wel moet beseffen wat de bijbehorende kernmerken van het voorbeeldappartement zijn en moet afwegen in hoeverre deze overeenkomen met zijn persoonlijke situatie. Het is natuurlijk het beste dat de erfpachter de rekentool gebruikt om te kijken wat het voor zijn of persoonlijke situatie betekent.

3*Is dit misschien het oorspronkelijke in de coalitie uitonderhandelde compromis? En, zo ja, ware het dan niet wijzer*

geweest om dit compromis meteen in te dienen? Dan had er vanaf het begin een faire discussie gevoerd kunnen worden en was erfpachters veel onnodige ergernis en opwinding bespaard gebleven.

Antwoord:
Deze vraag kan ik niet beantwoorden omdat het geen inhoudelijke vraag is maar in gaat op de politieke kant van de besluitvorming.

Ik hoop uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.
Met vriendelijke groet,

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 [5.1.2e @xs4all.nl]
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 15:50
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: afkoopsommen in Nota van Beantwoording Overstapregeling

Geachte 5.1.2e 5.1.2e,
Ik heb op verschillende manieren aandacht gevraagd voor de discrepantie tussen de afkoopsommen in de tabellen op pagina 26 van de Nota van Beantwoording, en de bedragen die uit de rekentool rollen. Dat leek mij een mooi item voor de beraadslagingen over de Overstapregeling.
Helaas heeft niemand gereageerd op mijn mails.
Misschien kunt u mij uitleggen hoe de afkoopsommen in de NvB op p. 26 tot stand zijn gekomen. Bijgaand stuur ik mijn betreffende notitie, die ik ook naar de raadsleden heb gestuurd.
Alvast dank voor uw reactie.
Met vriendelijke groet,

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.