[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 januari 2014 18:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Erfpacht

tkn

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 januari 2014 18:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpacht

Beste [redacted]

Hierbij het gevraagde overzicht (de gekleurde regels zijn de 53 waarnemingen waarin deskundigen daadwerkelijk getaxeerd hebben, de overige zijn een inschatting van het bedrag waar we denken dat deskundigen op uit komen):

adres	buurt	aanbieding gemeente	formule	deskundigen
[redacted]	T93	€ 96	€ 61	€ 266 zuidoost
[redacted]	T93	€ 124	€ 74	€ 326 zuidoost
[redacted]	F84	€ 166	€ 72	€ 323 nieuw west
[redacted]	N65	€ 162	€ 81	€ 358 noord
[redacted]	T93	€ 188	€ 90	€ 396 zuidoost
[redacted]	n60	€ 200	€ 106	€ 393 noord
[redacted]	T93	€ 191	€ 92	€ 404 zuidoost
[redacted]	n60	€ 206	€ 156	€ 430 noord
[redacted]	N65	€ 202	€ 100	€ 440 noord
[redacted]	T97	€ 182	€ 105	€ 462 zuidoost
[redacted]	F76	€ 219	€ 101	€ 444 nieuw west

[redacted]	T93	€ 197	€ 113	€ 494 zuidoost
[redacted]	N61	€ 310	€ 207	€ 383 noord
[redacted]	N65	€ 239	€ 105	€ 458 noord
[redacted]	T97	€ 226	€ 108	€ 472 zuidoost
[redacted]	T93	€ 237	€ 107	€ 467 zuidoost
[redacted]	e38	€ 529	€ 484	€ 708 west
[redacted]	N61	€ 310	€ 298	€ 412 noord
[redacted]	F85	€ 191	€ 122	€ 540 nieuw west
[redacted]	N65	€ 232	€ 114	€ 501 noord
[redacted]	F77	€ 203	€ 122	€ 535 nieuw west
[redacted]	T93	€ 255	€ 111	€ 485 zuidoost
[redacted]	N61	€ 310	€ 395	€ 442 noord
[redacted]	T93	€ 234	€ 121	€ 531 zuidoost
[redacted]	F85	€ 188	€ 201	€ 577 nieuw west
[redacted]	F82	€ 177	€ 307	€ 593 nieuw west
[redacted]	n60	€ 0	€ 186	€ 774 noord
[redacted]	T97	€ 240	€ 125	€ 545 zuidoost
[redacted]	N65	€ 261	€ 123	€ 540 noord
[redacted]	F85	€ 211	€ 134	€ 602 nieuw west
[redacted]	F84	€ 286	€ 123	€ 556 nieuw west
[redacted]	F86	€ 294	€ 125	€ 549 nieuw west
[redacted]	N69	€ 287	€ 132	€ 579 noord
[redacted]	T94	€ 252	€ 306	€ 620 zuidoost
[redacted]	F82	€ 234	€ 148	€ 647 nieuw west
[redacted]	e38	€ 149	€ 477	€ 736 west
[redacted]	T94	€ 301	€ 133	€ 584 zuidoost
[redacted]	T94	€ 252	€ 355	€ 641 zuidoost
[redacted]	F85	€ 232	€ 147	€ 663 nieuw west
[redacted]	N61	€ 461	€ 187	€ 519 noord
[redacted]	N61	€ 461	€ 220	€ 533 noord
[redacted]	T96	€ 292	€ 405	€ 741 zuidoost
[redacted]	e38	€ 0	€ 324	€ 1.050 west
[redacted]	T96	€ 333	€ 177	€ 720 zuidoost
[redacted]	M29	€ 590	€ 436	€ 479 oost
[redacted]	M28	€ 605	€ 587	€ 478 oost
[redacted]	N69	€ 330	€ 284	€ 761 noord
[redacted]	E37	€ 541	€ 536	€ 560 west
[redacted]	M29	€ 618	€ 407	€ 486 oost
[redacted]	T94	€ 295	€ 594	€ 814 zuidoost
[redacted]9	N61	€ 461	€ 149	€ 650 noord
[redacted]	E37	€ 620	€ 296	€ 542 west
[redacted]	F84	€ 367	€ 1.023	€ 850 nieuw west
[redacted]	E37	€ 620	€ 632	€ 647 west
[redacted]	M32	€ 653	€ 535	€ 633 oost
[redacted]	e38	€ 713	€ 644	€ 583 west

[redacted]	e38	€ 845	€ 210	€ 467	west
[redacted]	N70	€ 327	€ 993	€ 1.007	noord
[redacted]	M29	€ 758	€ 522	€ 604	oost
[redacted]1	M31	€ 818	€ 357	€ 552	oost
[redacted]	M31	€ 893	€ 109	€ 485	oost
[redacted]	M28	€ 790	€ 653	€ 588	oost
[redacted]	A05	€ 865	€ 802	€ 520	centrum
[redacted]	e38	€ 833	€ 465	€ 564	west
[redacted]	M32	€ 777	€ 275	€ 640	oost
[redacted]	e38	€ 792	€ 479	€ 655	west
[redacted]	M32	€ 789	€ 355	€ 682	oost
[redacted]	e38	€ 909	€ 476	€ 572	west
[redacted]	M29	€ 843	€ 593	€ 675	oost
[redacted]	M31	€ 924	€ 311	€ 595	oost
[redacted]	e38	€ 987	€ 432	€ 539	west
[redacted]	e38	€ 890	€ 415	€ 647	west
[redacted]	e38	€ 948	€ 389	€ 597	west
[redacted]	M31	€ 969	€ 279	€ 604	oost
[redacted]	e38	€ 929	€ 415	€ 647	west
[redacted]	M28	€ 941	€ 669	€ 666	oost
[redacted]	e38	€ 851	€ 645	€ 762	west
[redacted]	N69	€ 385	€ 1.317	€ 1.231	noord
[redacted]	e38	€ 948	€ 477	€ 669	west
[redacted]	M30	€ 936	€ 430	€ 690	oost
[redacted]	e37	€ 996	€ 220	€ 635	west
[redacted]	e37	€ 996	€ 423	€ 635	west
[redacted]	M28	€ 1.008	€ 513	€ 650	oost
[redacted]	T94	€ 376	€ 1.541	€ 1.283	zuidoost
[redacted]	M29	€ 927	€ 624	€ 734	oost
[redacted]	M31	€ 984	€ 508	€ 690	oost
[redacted]	M29	€ 969	€ 483	€ 715	oost
[redacted]	E14	€ 1.107	€ 422	€ 581	west
[redacted]	e37	€ 1.036	€ 342	€ 683	west
[redacted]	A09	€ 1.092	€ 445	€ 629	centrum
[redacted]	e38	€ 1.025	€ 363	€ 709	west
[redacted]	E14	€ 1.107	€ 627	€ 645	west
[redacted]	e38	€ 929	€ 601	€ 828	west
[redacted]	e38	€ 1.025	€ 437	€ 735	west
[redacted]	e38	€ 1.084	€ 194	€ 696	west
[redacted]	e38	€ 1.084	€ 387	€ 696	west
[redacted]	M55	€ 934	€ 1.058	€ 854	oost
[redacted]	e38	€ 1.121	€ 483	€ 696	west
[redacted]	m55	€ 1.042	€ 1.360	€ 779	oost
[redacted]	e37	€ 1.138	€ 343	€ 688	west
[redacted]	e37	€ 1.200	€ 416	€ 635	west

[redacted]	E18	€ 1.159	€ 610	€ 681	west
[redacted]	E14	€ 1.147	€ 762	€ 704	west
[redacted]	e38	€ 1.103	€ 408	€ 760	west
[redacted]	E16	€ 1.171	€ 693	€ 699	west
[redacted]	e38	€ 1.142	€ 352	€ 740	west
[redacted]	e37	€ 1.200	€ 342	€ 683	west
[redacted]	e38	€ 1.103	€ 483	€ 789	west
[redacted]	e38	€ 1.162	€ 386	€ 764	west
[redacted]	e38	€ 1.162	€ 546	€ 764	west
[redacted]	M28	€ 1.177	€ 571	€ 750	oost
[redacted]	e38	€ 1.200	€ 486	€ 735	west
[redacted]	e38	€ 1.200	€ 352	€ 740	west
[redacted]	e38	€ 1.200	€ 352	€ 740	west
[redacted]	A09	€ 1.201	€ 659	€ 745	centrum
[redacted]	A09	€ 1.201	€ 670	€ 748	centrum
[redacted]	e38	€ 1.166	€ 956	€ 792	west
[redacted]	M55	€ 1.124	€ 725	€ 855	oost
[redacted]	e38	€ 1.136	€ 471	€ 849	west
[redacted]	E14	€ 1.228	€ 846	€ 763	west
[redacted]	m55	€ 1.127	€ 1.429	€ 886	oost
[redacted]	K54	€ 1.325	€ 1.073	€ 793	zuid
[redacted]	E17	€ 1.448	€ 739	€ 754	west
[redacted]	E13	€ 1.380	€ 634	€ 827	west
[redacted]	E17	€ 1.448	€ 1.229	€ 907	west
[redacted]	A06	€ 1.521	€ 1.302	€ 848	centrum
[redacted]	M28	€ 1.546	€ 686	€ 966	oost
[redacted]	E14	€ 1.731	€ 439	€ 839	west
[redacted]	E21	€ 1.489	€ 1.767	€ 1.083	west
[redacted]	E14	€ 1.791	€ 444	€ 864	west
[redacted]	K54	€ 1.987	€ 1.046	€ 758	zuid
[redacted]	K54	€ 1.954	€ 962	€ 844	zuid
[redacted]	A08	€ 1.858	€ 1.418	€ 1.048	centrum
[redacted]	A04	€ 2.234	€ 1.737	€ 1.303	centrum
[redacted]	E17	€ 2.014	€ 2.781	€ 1.597	west
[redacted]	k49	€ 2.940	€ 2.018	€ 1.060	zuid
[redacted]	k49	€ 3.106	€ 2.030	€ 1.487	zuid
[redacted]	K52	€ 3.662	€ 1.171	€ 1.688	zuid
[redacted]	k49	€ 3.602	€ 2.358	€ 1.765	zuid
[redacted]	k49	€ 3.371	€ 3.223	€ 2.286	zuid
[redacted]	k49	€ 4.637	€ 2.497	€ 2.017	zuid
[redacted]	k49	€ 5.052	€ 2.077	€ 1.924	zuid
[redacted]	k49	€ 5.507	€ 2.931	€ 1.940	zuid
[redacted]	k49	€ 6.584	€ 1.800	€ 1.965	zuid
[redacted]	k49	€ 6.667	€ 3.432	€ 2.387	zuid

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 januari 2014 8:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpacht

Hoi [redacted]

[redacted] vroeg mij jou even te mailen met de volgende vraag:

Zou jij van het grote rekenmodel die we laatst op een stickje hebben gekregen een simpelere tabel willen/kunnen maken?
Eric wil graag van de 150 adressen in een tabel wat de aanbieding van de gemeente is, oud en nieuw, en een kolom met wat de deskundigen zeggen.
Dus drie kolommen per adres.

Dit staat vast allemaal op de usb stick, maar [redacted] zou het graag willen in een wat kleinere tabel zien.
Kan dit?

Dankjewel alvast!

Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 januari 2014 16:17
Aan: [redacted]';[redacted]
CC: [redacted];[redacted]
Onderwerp: RE: Erfpacht

Beste [redacted],

In je email heb ik de antwoorden op je vragen ingevoegd. Mochten er nog andere vragen opkomen, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]

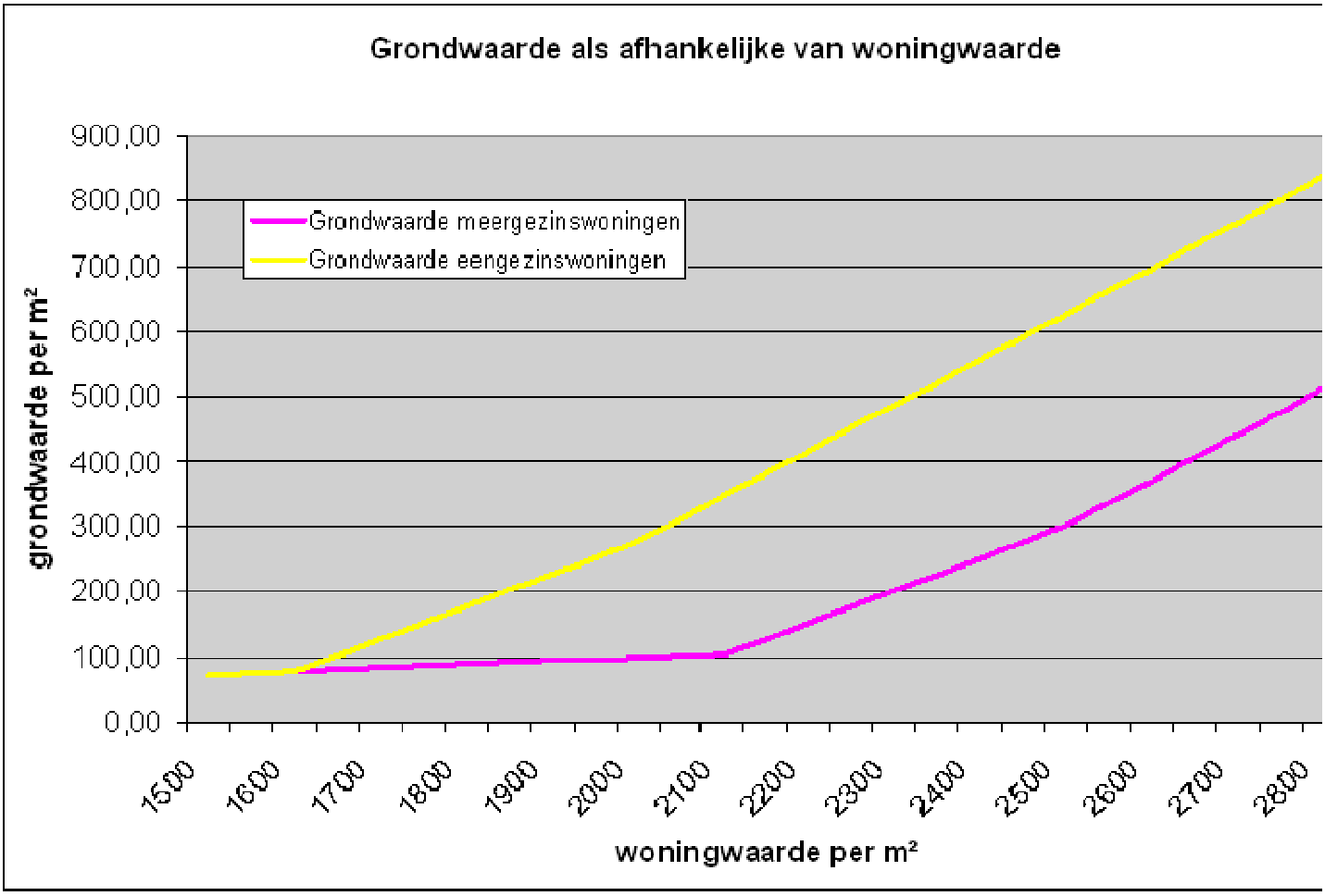
-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] [mailto:[redacted]gmail.com]
Verzonden: zaterdag 11 januari 2014 20:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Erfpacht

Beste[redacted],

Dank voor de (stapel!) stukken. Ik ga ze ook bespreken met [redacted]. Paar vragen.

1. In het memo staan de parameters, maar de eigenlijke formule zit er niet meer bij. Ik wil even dat plaatje tekenen van grondprijs afhankelijk van verkoopprijs. Dan zie je de drempelwaarden en de hellingshoek grafisch. Kun je me daarmee helpen?

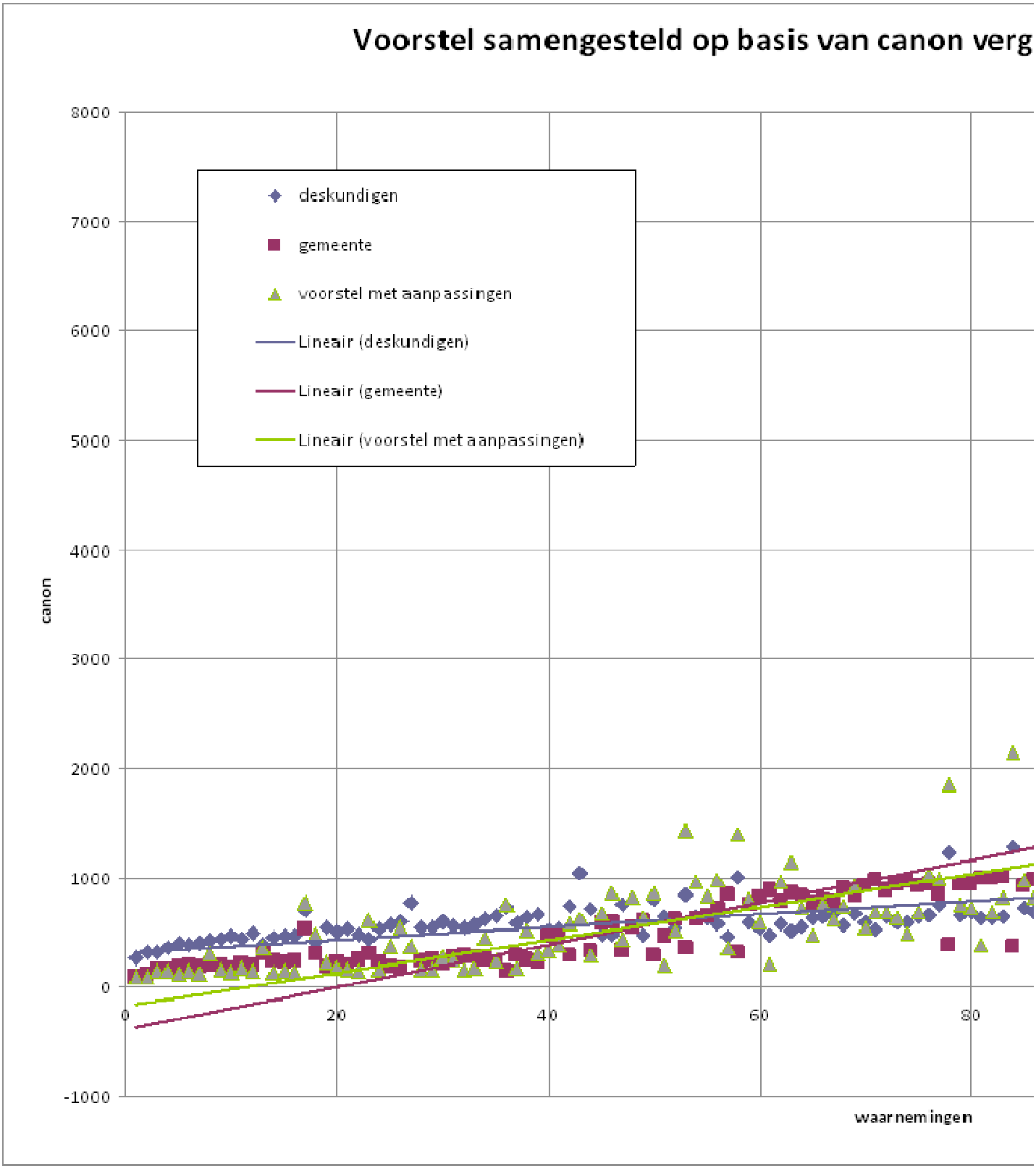
In de bijgevoegde memo is de formule ook opgenomen. Hieronder de grafiek met de gevraagde hellingshoek (de hoek is maar klein, dus niet heel duidelijk zichtbaar maar hij zit bij meergezinswoningen bij € 2.505 per m² en bij eengezinswoningen bij € 2.005 per m²). In de bijlage ook een excel sheet met onder andere een grafiek waar ook de totale woningwaarde per m² in is opgenomen (en de formule in Excel).



2. Uit het stuk blijkt dat de NCW van het voorstel 11-21% onder het huidige stelsel ligt, aangenomen dat het huidige aantal klagers niet verandert en dat de deskundigenoordelen ook niet veranderen. Maar uit de twee sets met getallenvoorbeelden komt 6% en 16%. Als die getallenvoorbeelden alleen de canonvergelijking voor het eerste jaar maken, dan begrijp ik deze getallen niet. In het begin werkt het nieuwe stelsel toch juist relatief beter uit ten opzichte van het oude, om daarna sneller te stijgen? Dan zou het NCW-effect juist kleiner moeten zijn dan het effect in het eerste jaar. Maar dat klopt blijkbaar niet. Hoe zit dit?

Het verschil wordt veroorzaakt door de bijzondere situatie dat het verschil tussen het huidige canonpercentage en het canonpercentage op basis van Francke en Frijns nu heel klein is. In de macro analyse wordt uitgegaan van een gemiddeld verschil van 1,19% (huidig canonpercentage gemiddeld 4,3% en nieuw canonpercentage gemiddeld 3,11%, alleen dit verschil veroorzaakt bij aanvang van het tijdvak / woonduur dus al een verschil van meer dan 27%). Dat alleen al leidt bij aanvang van het tijdvak / woonduur tot meer dan 25% lagere canoninkomsten voor de gemeente. Op micro niveau is het verschil veel kleiner omdat het verschil in het canonpercentage nu veel kleiner is en omdat bij de 6% tot 16% wordt vergeleken met alleen deskundigen (en niet een combinatie van deskundigen en gemeente zoals bij de macro vergelijking wordt gedaan).

3. Heb je het puntenwolkplaatje voor deze specifieke variant nog een keer voor me?



4. Ik geloof dat ik de (tijdelijke) kortingspropositie nog niet doorgrond. Aan wie geven we gedurende welke periode een hoe hoge korting? Het memo gaat daar niet op in.

Hierop is de memo aangepast en een aangevulde memo is bijgevoegd.

5. Laten we ook uitdrukken hoeveel goedkoper het voorgestelde stelsel is ten opzichte van het oude stelsel gebaseerd op de aanbiedingen van de gemeente. Dat zal 25-35% zijn.

In het OGA rapport, dat onderdeel is van de reguliere aanleveringen van de stukken voor het college van 21 januari 2014, is de volgende tabel opgenomen:

Volledig grondprijsbeleid Amsterdam, niemand maakt gebruik van een deskundigenprocedure		
bestaand	4.922	
voorstel	4.014	
laag scenario	-908	-18%
bestaand	5.084	
voorstel	3.882	
midden scenario	-1202	-24%
bestaand	5.609	
voorstel	4.070	
hoog scenario	-1539	-27%

Hartelijke groet,

Eric Wiebes