Van: [redacted]
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: rapportage
Datum: donderdag 24 oktober 2013 22:38:45
Bijlagen: image003.jpg
image004.jpg
image005.jpg
131023 - Rapport Erfpachtstelsel Amsterdam.docx

Heren,

Bijgaand de aangepaste rapportage waarin de opmerkingen van [redacted] grotendeels zijn verwerkt.

- Bij de vraag of in figuur 7 de 16 jaar niet 18 jaar moet zijn, is het antwoord nee. Omdat er tussentijds een bijstelling naar boven is in het voorgestelde plaatje t.o.v. het figuur 6 is er 2 jaar eerder een kruizing tussen de lijnen
- Met de opmerking om iets meer toelichting te geven waarom de discontovoet niet geschikt is, heb ik niets gedaan. De belangrijkste reden hiervoor is dat het een genuanceerd verhaal is wat je denk ik niet goed kan overbrengen in een paar zinnen. Ik heb onder aan de mail wel een poging gedaan e.e.a. toe te lichten voor jullie intern. Ik heb morgenochtend ook nog even overleg met [redacted] over de discontovoet omdat hij daar ook vragen over had.

Wat mij betreft is de rapportage nu gereed (tenzij jullie echt nog iets met die toelichting op de risicovrije discontovoet willen). Wat is nu het proces? Wanneer dient het aangeleverd te worden, aan wie en hoe is het vervolgproces?

Groeten [redacted]

Voorstel [redacted]
Ik zou dit nog iets uitbreiden. Volgens mij is het namelijk ook zo dat een discontovoet incl risico veronderstelt dat het saldo van de risico's negatief is en gelijkmatig over de tijd (elk jaar) zich voordoen. Dat is met deze risico's niet het geval. Ze kunnen positief zijn en langere periodes met positieve effecten kunnen zich afwisselen met lange periodes van negatieve effecten.

Antwoord:
De risico-opslag in de discontovoet veronderstelt niet dat het saldo van de risico's negatief is. De risico-opslag is er omdat banken/ vermogenverschaffers risico-avers zijn en onzekerheid (positief dan wel negatief) negatief waarderen, ook als er evenveel kans is op een positieve als een negatieve uitslag. De risico-opslag is dus een waardering van de kans die je inschat dat het negatief uitpakt (eenzijdige waardering). Je kunt dan ook nooit een risico-opslag in een discontovoet combineren met conclusies uit de gevoeligheidsanalyse omdat een deel van de gevoeligheid/risico's uit de gevoeligheidsanalyse al in de discontovoet is gewaardeerd als je een risico-opslag daarin meeneemt.

Verder veronderstelt de discontovoet niet dat risico's zich gelijkmatig over de tijd voordoen, maar abstraheren ze daarvan en kijken ze naar het risicoprofiel van het erfpachtstelsel als geheel en zit er een soort systeemrisicowaardering in. Ervan abstraheren is net iets anders dan dat ze impliciet veronderstellen dat risico's zich gelijkmatig over de tijd voordoen. De belangrijkste reden waarom wij de discontovoet niet gebruiken, is dat deze systeemrisicowaardering lastig is in te schatten en al helemaal op het moment dat de herzieningsmomenten in piekperiodes vallen.

De belangrijkste argumenten waarom een discontovoet niet goed werkt is dat
1) het lastig is te voorspellen wat het risicoprofiel is op het moment dat tijdvakken niet gelijkmatig aflopen. Zo is op voorhand niet te zeggen welk stelsel een hoger risicoprofiel heeft, wel hebben ze een ander risicoprofiel
2) er geen goede referenties zijn om de hoogte van de risico-opslag af te leiden.
Daarom hebben wij er voor gekozen de risico's expliciet inzichtelijk te maken via de scenario's en gevoeligheidsanalyse en met een risicovrije discontovoet door te rekenen.

Dit verhaal vind ikzelf iets te technisch voor het rapport

[redacted]

Wijnhaven[redacted]
3011 WH Rotterdam
The Netherlands

T[redacted]
F[redacted]
M[redacted]

[redacted]@Rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

volg Rebel via Twitter
disclaimer: www.rebelgroup.com

From: [redacted] [mailto:[redacted]@oga.amsterdam.nl]
Sent: woensdag 23 oktober 2013 00:16
To: [redacted]; [redacted]; [redacted], [redacted], [redacted]
Subject: RE: rapportage

[redacted], ik heb nog een paar kleine opmerkingen, zie het document. Wat mij betreft is de conclusie zo goed ik zou alleen nog even benadrukken dat het nooit met zekerheid vooraf is te bepalen of de stelsel budgetneutraal zijn. Zie mijn tekst voorstel (per saldo, het woordje "niet" vervangen door "nooit vooraf".

De onderbouwing van de 13,6% is wat mij betreft ok.

De depreciatie hadden we afgesproken dat je nog zou toevoegen maar was het even zoeken naar waar. Ik heb nu een voorstel gedaan voor een voetnoot.

Wat ik me trouwens nog bedacht is dat depreciatie bij eerste uitgifte niet wordt toegepast, en er nu per saldo waarschijnlijk wel in zit. Ben ik vergeten te melden toen we twee weken geleden de boel hebben aangepast. Volgens mij heeft dit nauwelijks effect omdat nieuwe uitgiften maar heel beperkt effect hebben. Dus wat mij betreft laten zitten.

Gr. [redacted]

Van: [redacted] [redacted]@Rebelgroup.com]
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2013 12:22
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: rapportage

Heren,

Bijgaand de rapportage met daarin verwerkt jullie commentaar van de afgelopen week. Ik denk dat we er bijna zijn. Graag nog één keer jullie blik erop. Ik heb vrijwel al jullie opmerkingen overgenomen.

Nog een korte toelichting bij een aantal specifieke onderdelen:

- De benaming van het midden scenario heb ik zo gelaten. Soms heb ik het 'het stabiele middenscenario' genoemd. Voor beiden is wat te zeggen, maar ik vind naast de boodschap dat het stabiel is ook belangrijk om te duiden dat dit scenario tussen het lage en hoge scenario in ligt.
- De volgorde van de scenario's heb ik niet consequent doorgevoerd. In het begin van H3 vind ik het belangrijk om met het stabiele midden scenario te beginnen. Bij de conclusie vind ik het handig om het midden scenario tussen het lage en hoge scenario in te plaatsen.
- Ik heb het deskundigheidsoordeel niet uit de gevoeligheidsanalyse gehaald. Ondanks dat het goed is onderbouwd (dat geldt ook voor CPI en rente enzo) is het een aanname die mogelijk in de praktijk anders uitpakt. Wel heb ik dit punt later in de gevoeligheidsanalyse geplaatst zodat het minder nadrukkelijk aanwezig is.
- Ik heb het canonpercentage op 9 jaar gepresenteerd (zoals ook in ons model staat) in plaats van 10 jaar (zoals Francke en Frijns) zoals met [redacted] besproken. Dit verschilt nauwelijks van elkaar (soms 0,01%, soms niets)
- [redacted], kun jij de onderbouwing bij de 13,6% correctie deskundigheidsoordeel nog eens goed doorlezen
- Ik heb me voor de conclusie laten inspireren door jullie suggesties. Ik ben benieuwd naar jullie reactie.
- Ik heb de opmerking van [redacted] om onderstaande zin op te nemen niet meer meegenomen. [redacted], ik weet niet wat onze conclusie was vrijdag om dit nog op te nemen, maar ik zie nergens een logische plek om dit te doen. Is dit nog nodig, of kan dat in jullie eigen stukken.

In het huidige grondprijsbeleid wordt de grondwaarde waarop de canon bij een CHET wordt gebaseerd gecorrigeerd voor het feit dat er geen bouwrijpe grond wordt geleverd en dat de erfpachter gebonden is aan een bestaand contract. Dit wordt de depreciatie genoemd

Het memo met de varianten en de financiering volgen later vandaag

Groet,

[redacted]

Wijnhaven[redacted]
3011 WH Rotterdam
The Netherlands

T[redacted]
F[redacted]
M[redacted]

[redacted]@Rebelgroup.com
www.rebelgroup.com



volg Rebel via Twitter
disclaimer: www.rebelgroup.com

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer