00170

**From:** [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
**Sent:** Thur 6/25/2015 11:15:29 AM
**Subject:** RE: berekeningen cases
**Received:** Thur 6/25/2015 11:15:30 AM

[redacted],

Ziehier aantekeningen bij je spreadsheet. Ik heb alleen naar wonen gekeken.

1. Ik zie geen fouten in de toepassing van het gedachtegoed van de GWC.
2. Het advies van de Commissie impliceert das dat de eeuwigdurende afkoopsom 29, 6% boven de voortdurende afkoopsom ligt. Dat geeft te denken, in de zin dat over de duim genomen ik een verschil van tussen de 5 en 10% had verwacht.
3. Het verschil tussen grondwaarde en afkoopsom wordt verklaard uit het feit dat de eerste 'canonbetaling' de grondwaarde plaatsvindt op tijdstip 0 en bij de afkoopsom op tijdstip 1. Dat is vreemd. Plaats je ze op hetzelfde tijdstip dan zijn ze gelijk aan elkaar, en dat lijkt me qua definities ook nodig.
4. Vanuit de principes van vaststelling is het nogal vreemd dat de WOZ-waarde beduidend afwijkt van de VON-waarde. Drie keer fors lager, één keer fors hoger. Dat geeft te denken.
5. Het verschil tussen bouwkosten en stichtingskosten is veel te groot om te negeren. Hier komen we niet mee weg.
6. De bouwkosten zijn ernstig laag – waar zit em dat in?- en de stichtingskosten in geval Rustenburgerstraat erg hoog. Hoe komen die laatste zo hoog?
7. De grote verschillen in uitkomsten tussen huidige en GWC-systematiek geven te denken. Het gaat niet om enorme verschillen: 10, 20, 40 keer zoveel in het GWC-systeem, nog zonder de verhoging van 30% van de voortdurend naar eeuwigdurend. Het huidige lage canonpercentage is voor minder dan de helft verantwoordelijk voor de verschillen. Gaat het schone schip zinken?

Groe[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** donderdag 25 juni 2015 09:38
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Fwd: berekeningen cases

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
**Aan:** "[redacted] van" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam[redacted], [redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
**Kopie:** "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
**Onderwerp: berekeningen cases**

Beste allen,
Ik heb weer een stap verder gezet in het doorrekeningen van de voorbeelden. Met dank aan jullie input en meedenken!
Het begint al ergens op te lijken, maar is nog niet af en ABSOLUUT nog niet bruikbaar om conclusies aan te verbinden. Maar het helpt ons wel een de boel te finetunen.
Wat valt er op:
- de doorrekeningen voor wonen zijn completer en al heel wat geloofwaardiger dan die van niet-wonen. Bij niet-wonen missen we een aantal cruciale data, zoals kloppende WOZ (en niet ene WOZ die voor meerdere erfpachtrechten geldt) en opstalwaarde. Ik heb nu maar een poging gedaan om die a.h.v. onze eigen referentiemodellen in te schatten, maar daar komen we natuurlijk op de lange termijn niet mee weg.
- voor wonen lijkt het er toch echt op dat in de opstalwaarde nog de bijkomende kosten meegenomen moeten worden, anders zijn de grondwaardes cf GWC extreem hoog (of die van ons extreem laag!). Ik heb zelf in overleg met [redacted] een correctie over de bouwkosten gedaan die [redacted] heeft afgeleid uit Bouwkostenkompas.
- met de bouwkostencorrectie komen er bruikbare vergelijkingen uit. De canons zijn lastig te vergelijken (want wij kampen nu met dat extreem lage canon%) maar de afkoopsommen conform GWC-methodiek, mét bouwkostencorrectie zijn wel te vergelijken met onze grondwaarde (voor depreciatie). Die vergelijking gaat wel een mank omdat je dan grondwaarde voor nieuwbouw in ons systeem vergelijkt met grondwaarde voor bestaande bouw. Dus ook daar moeten we goed naar kijken.
- ook zijn alle getallen nu nog niet op het juiste prijspeil ingevoerd. De verschillen (m.u.v. de canon%) zullen echter niet heel groot zijn. En het is een kwestie van wat prijspeil2014 getallen invullen en dan rekenen de formules het wel door. Aan jullie wel de vraag om de ontbrekende getallen te leveren of voor het juiste prijspeil te leveren
Ik plan voor morgen nog een overleg in om er samen nog eens goed naar te kijken. Kijk er voor die tijd vast zelf even naar om het goed te doorgronden en ook of er fouten in de formules zitten.
Groet [redacted]

631201