00162

From: 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Thur 6/8/2017 3:06:14 PM
Subject: RE: Inspraak erfpacht: oa ontbrekende clusters Rebelrapport
Received: Thur 6/8/2017 3:06:15 PM

Hierbij antwoord op de vraag van Van Osselaer:
Rebel heeft deze clusters inderdaad niet alle erfpachtrechten en daarmee clusters kunnen doorrekenen. Rebel heeft alleen doorrekeningen kunnen maken voor de woningen waarvoor alle relevante gegevens op individueel objectniveau compleet waren, wat betekent dat zowel de WOZ-gegevens op objectniveau compleet moeten zijn, er een BSQ moet zijn, maar ook de erfpachtgegevens compleet moeten zijn en dat er een grondprijs conform het huidige grondprijsbeleid voor bestaande voortdurende rechten moet zijn. Met name de dekking van het huidige grondprijsbeleid over de stad is veel minder dan de grondwaardebepaling op basis van WOZ x BSQ, omdat in het huidige grondprijsbeleid niet voor elke buurt grondprijzen zijn bepaald en als een wijziging aan de orde is deze op basis van maatwerk bepaald moet worden. Met name buurten waarin weinig en/of weinig representatieve verkooptransacties als basis voor referenties konden dienen kennen geen grondprijs in het huidige beleid. Voor deze woningen en clusters kon Rebel dan ook geen doorrekening maken. Rebel heeft in haar financiële model de gegevens van bijna 119.000 complete erfpachtdossiers opgenomen op basis van de totale dataset van ruim 190.000 rechten. In de overige dossiers ontbreekt essentiële informatie om de erfpacht in het voortdurende en/of eeuwigdurende systeem te kunnen berekenen.
Het aantal erfpachtdossiers corrigeert Rebel vervolgens in het rekenmodel per dataset met een factor zodat de opbrengsten alle erfpachtdossiers representeren, in totaal ruim 190.000.Dit doet Rebel door per CHET-jaar te kijken hoeveel dossiers er in de selectie zitten en hoeveel dossiers ontbreken. Jaren waarin veel erfpachtdossiers ontbreken heeft Rebel een grotere correctiefactor gegeven. Het opbrengstenprofiel in het financieel model komt daardoor overeen met het werkelijke opbrengstenprofiel, met pieken in jaren met veel CHET's.
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 16:00
Aan: 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: Inspraak erfpacht: oa ontbrekende clusters Rebelrapport

5.1.2e,
Kun jij deze vraag beantwoorden zodat ik Van Osselaer van een antwoord kan voorzien?
Al vast bedankt,
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

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "Joris van Osselaer" <5.1.2e @vanosselaer.nl>
Aan: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Kopie: "5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Inspraak erfpacht: oa ontbrekende clusters Rebelrapport

Beste 5.1.2e,
Zie onderstaande mail. De schrijfster is van oordeel dat het cluster waarvan zij onderdeel is niet is doorgerekend. Is dat zo en zo ja: zou het alsnog kunnen worden doorgerekend?
Joris

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @icloud.com]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 11:58
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>

381454

Onderwerp: Inspraak erfpacht: oa ontbrekende clusters Rebelrapport

Beste 5.1.2e,

Deze email is naar aanleiding van mijn inspraak van afgelopen woensdag. Tot mijn eigen verassing was ik toch echt weer een beetje boos over de gehele gang van zaken. Zie hieronder mijn inspraak:

Ontbreken clusters in Rebel "ground zero"/"outliers" plus oplossing dmv cap op 15% vd WOZ-2014 voor AFKOOPSOM (niet BSQ):

Omdat de clusters woningen met een relatief hoge BSQ's en korte CHET's(o.a. canon betalend eengezinswoning: BSQ>28% & CHET<2033 & ;39% & CHET<2052 afkoop: BSQ>39% CHET<2045(wat een significant deel van de Prinses Irenebuurt, Buitenveldert, en andere jaren 50 buurten behelst)) niet is doorgerekend in het Rebelrapport (oa blz 44) hebben jullie als gemeenteraadsleden geen volledige inzicht in alle feiten en belangen. Hierdoor kunnen jullie niet nagaan of de significant (financieel) nadelige gevolgen voor clusters met hoge BSQ's en relatief korte CHET's dusdanig materieel negatief zijn dat dit niet in verhouding staat tot het dienen van het de besluitvorming te dienen doel (nml invoeren eeuwigdurend erfpacht). Juist omdat de erfpachtbom in "ground zero" (hoge BSQ en kort CHET) het hardst aankomt (wij moeten meer dan een factor 2 betalen dan dat wij redelijkerwijs hadden kunnen verwachten) lijkt het mij dat jullie als raadsleden hierover in ieder geval geïnformeerd willen worden om tot een juiste besluitvorming te komen. Met andere woorden: er is vooralsnog niet voldoende**zorgvuldigheid**in het kader van nagaan of aan het**evenredigheidsbeginsel**voldaan. Lijkt me toch niet zo prettig als raadslid. Kunnen jullie verzoeken de gevolgen van ALLE nog ontbrekende clusters alsnog na te laten rekenen?

Ik heb het sterke vermoeden dat volgens het Rebelmodel (zelfs met de verkeerde assumpties voor de voortdurende praktijk-nogmaals door inspreker 5.1.2e ! 5.1.2e naar voren gebracht) de gevolgen voor deze groep hoge BSQ's/korte CHET dusdanig zijn dat tussentijdse overstap eeuwigdurend**niet aantrekkelijker**dan overstap voortdurend einde tijdvak. Dit lijkt wel het geval te zijn bij alle andere clusters die wel in het Rebelrapport opgenomen zijn. Dit betekent dat voor deze groep**outliers**gevolgen voor het invoeren van eeuwigdurende erfpacht onevenredig negatief zijn.

Een pragmatische**oplossing**is om**de afkoopsom te cappen op 15% van de WOZ-2014.**

Twijfel over vrijwillige karakter overstap:

Daarnaast gaf ik aan twijfel te hebben aan het vrijwillige karakter van de overstap naar eeuwigdurend:

- Ten eerste heeft de**Nederlandse Vereniging van Banken**helemaal niet aangegeven geen knelpunten te zien in de voorgestelde overstapregeling (artikel Telegraaf van vorige week woensdag). Het blijft vooralsnog onduidelijk of zij wel nog voortdurend erfpacht willen blijven financieren voor nieuwe financieringen. Het lijkt mij dat er openheid moet komen over wat er tijdens de expertsessies met de banken besproken is
- Het college stelt voor om de wijze van**grondwaardebepaling**van toepassing te laten zijn op**voortdurend erfpacht**bijgevoegd document) waarbij ook daar oa de depreciatie verlaagd zal worden naar 10% met alle nadelige gevolgen voor de erfpachters van dien, mochten erfpachters met hogere BSQ's(>20%) zo naïef en dom zijn om in te gaan op het aanbod van de gemeente. Dit valt ook te leiden uit het Rebelrapport. Voor hogere BSQ's en zeker voor eengezinswoningen zullen de nadelen nog veel groter zijn dan uit dat rapport blijkt omdat de voortdurende praktijk niet goed is gemodelleerd (zie inspraak 5.1.2e ! 5.1.2e)
- De gemeenteraad in 2014 al het besluit heeft genomen om zich na invoering van eeuwigdurende erfpacht zich meer aan te gaan**bemoeien met de "waarderingsmethode"**de (tot nu min-of-meer onafhankelijke) drie**deskundigen**. Zie bijgevoegd document. Dit vormt de facto een onoorbare eenzijdige inmenging van een relatief machtige contractpartij (de facto de grondmonopolist) in de onafhankelijkheid van de drie deskundigen. De rechter heeft inmiddels herhaaldelijk bepaald dat de deskundigen vrij zijn in het kiezen van hun eigen waarderingsmethodiek. Het ontbreken van fatsoenlijke governance over het product erfpacht wordt zo wel erg kraakhelder
- Het college stelt voor om de mogelijkheid tot**vervroegde herziening af te schaffen per ultimo 2018**. De facto betekent dit dat iemand die in de laatste 13 jaar van zijn erfpachtcontract zit niet meer vervroegd kan herzien naar voortdurend en dus bij eventuele verkoop van de woning geen andere keuze meer heeft (ivm de toekomstige financierbaarheid van het huis door eventuele kopers) dan over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Het is dan namelijk de vraag of de keuze voor bovenstaande groep erfpachters (de outliers met hoge BSQ kort CHET) straks niet neerkomt op ofwel instemmen met een eeuwigdurendvoorstel op grond waarvan een veel hogere canon is verschuldigd (dan de drie deskundigenmethode) ofwel het voor lief nemen van een forse waardedaling of de onverkoopbaarheid van de eigen woning. Dat de drie deskundigenmethode stukken goedkoper is qua canon weet ik omdat ik de afgelopen periode genoeg deskundigen heb gesproken om heel precies te weten wat er uit dergelijke taxaties komt. De inspraak van mevrouw Lindenbergh met betrekking tot haar vooralsnog onverkoopbare BSQ 49% eengezinswoning in de prinses Irenebuurt is daar een voorbeeld van. Zonder vervroegde herziening voortdurend (een proces wat maanden duurt) is een huis met een dergelijk korte CHET onverkoopbaar en eeuwigdurend te duur.

Omdat het karakter van een eventuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht in verband met allerhande wet-en-regelgeving per definitie**vrijwillig**zijn vraag ik mij af of de gemeente zich hierbij niet in een moeras van potentieel rechtszaken gaat begeven. Ik kan mij niet anders voorstellen dat jullie -als raadsleden- voordat jullie zo'n "historisch" besluit nemen, eerst voldoende zekerheid willen hebben of een en ander wel juridisch sluitend is. **Praktische oplossing** zou zijn om a) vervoegde herziening niet af te schaffen (want waarom zou dat eigenlijk nodig zijn?) en b) als gemeente het besluit te nemen om jullie je vooral NIET als contractpartij in te mengen in de methode die deskundigen kiezen voor hun waardering.

Onveilige karakter WOZxBSQ

Omdat die BSQ'shard stijgen bij lage BSQ's naarmate de WOZ stijgt (en die BSQ's daarbij op zichzelf alzijn), afkoopsommen vanwege deëleieder jaar toenemen, de korting van 25% zo weer ongedaan gemaakt kan worden, en voornamelijk heel veel erfpachters zich nietdat het een;nu of nooit want anders wordt het echt belachelijk duur"(zie ook Rebelrapport) is het systeem niet voor iedereen veilig. De gemeente gaat de erfpachters immers geen formele aanbieding doen. De **oplossing**hiervoor is om het aanbod op basis van WOZ2014 te bevriezen in euro's tot einde tijdvak. Dit zal ook iedereen in de gelegenheid stellen omte maken van de overstapregeling.

Overigens is de wijze waarop de gemeente nu omgaat met data en statistieken zoals het toevoegen van 50.000 woningcorporatie woningen met lage BSQ's met de bewering dat de gemiddelde BSQ significant omlaag gaat op zijn minst onzorgvuldig. Bij door de AFM gereguleerde bedrijven of in de wetenschap zou het op dergelijke wijze vergelijken van appels en peren (oorspronkelijke sample significant anders dan huidige sample) als misleiding of misschien zelfs fraude bestempeld worden. Het ontbreken van clusters in het Rebelrapport verdient helaas eenzelfde kwalificatie en is op zijn minst onzorgvuldig. Ik kan mij niet anders voorstellen dat jullie -als raadsleden-precies willen weten hoe de vork in de steel zit en jullie -als raadsleden- de juiste en volledige berekeningen willen inzien. Ik hoop dat het duidelijk is dat ik mij zorgen maak over de gehele gang van zaken en dat het voorstel dat nu ter tafel echt nog wel om een beperkt aantal pragmatische aanpassingen vraagt.

Mochten er nog eventuele vragen zijn naar aanleiding van mijn inspraak of bovenstaande email dan hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e