To: 5.1.2e 1. 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]; 5.1.2e .2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e .2 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]; 5.1.2e 1.; 5.1.2e (OGA)[5.1.2e @oga.amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 2 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Thur 2/28/2013 8:52:17 AM
Subject: RE: Addendum rapport Erfpacht in beweging.doc
Received: Thur 2/28/2013 8:52:18 AM

5.1.2e ,

Het kan best zijn dat in eerdere stukken er een meerjarige reeks is gepresenteerd over verloop canonpercentage. Dat is niet het geval in dit stuk. Concreet: in het grafiekje op pagina 4 mis ik het element canonpercentage. Zou m.i. erg inzichtelijk zijn die reeks daarin op te nemen.

5.1.2e

Van: 5.1.2e 1. 5.1.2e
Verzonden: donderdag 28 februari 2013 9:42
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e .2 5.1.2e 5.1.2e (OGA); 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e .2 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Addendum rapport Erfpacht in beweging.doc

Beste 5.1.2e ,

In aanvulling op 5.1.2e zijn antwoord het volgende

- Er is voor 20 jaar gekozen nav het afgelopen wethoudersoverleg waarin een alternatief voor conversie met compensatie voor alle rechten werd gevraagd. Daar is gesproken over een periode van 20 jaar. Dit is inzichtelijk gemaakt. Geadviseerd wordt om conversiebeleid op te stellen. Hierin kan dus ook een andere termijn worden aangehouden. Met het inzicht dat we verkregen hebben uit de rekenexercitie is nu duidelijk wat het effect is van andere resterende tijdvakken bij conversie.
- De conversiekosten zijn eenmalige kosten die afhankelijk zijn van het nog verder uit te werken conversiebeleid. Tegenover de kosten van de conversie staan inkomsten die deze kosten dekken. Het 1 op 1 vergelijken met de jaarlijkse canoninkomsten geeft dan een vertekend beeld.
- Ik kan deze opmerking niet helemaal plaatsen maar volgens mij heeft DMC (5.1.2e) meerdere langjarige reeksen inzichtelijk gemaakt (inclusief een optie met langjarige gemiddelden)
- Een woning kan minder waard zijn dan de drempelwaarde. Dit is een marktgegeven, blijkbaar is die locatie dat waard. De woning wordt dan niet minder waard door de formule maar is weinig waard vanwege de marktsituatie op die locatie. Dit is dan geen effect maar een markt gegeven waar we als gemeente niks aan kunnen doen.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e .2 5.1.2e
Verzonden: donderdag 28 februari 2013 9:21
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e .2 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (OGA); 5.1.2e 2 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Addendum rapport Erfpacht in beweging.doc

Dag,

De vraag is hoeveel waarde wij aan dit verzoek van de banken moeten hechten.

Uit de DNB cijfers blijkt dan 92% van de in 2012 verschafte hypotheken een kortere rentevaste looptijd dan 10 jaar had. Bijzonder dat ze dan voor erfpacht strengere eisen hebben dan ze zelfs blijkbaar uitvoeren.

Woninghypotheken nieuwe contracten 2012

	54.526	100%
variabele rente en <= 1 jaar rentevast	12.605	23%
> 1 jaar en <= 5 jaar rentevast	20.082	37%
> 5 jaar rentevast en <= 10 jaar rentevast	17.427	32%

0146. 10 jaar rentevast 4.412 8%

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 1 5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Directie Middelen & Control
E-mail: 5.1.2e @amsterdam.nl
Tel: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 28 februari 2013 9:06
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: RE: Addendum rapport Erfpacht in beweging.doc

Hoi 5.1.2e ,

Ik zag jouw reactie (dank voor het snelle meelezen weer) en heb daar 1 opmerking bij.
Omdat ik de banken regelmatig (gezamenlijk en individueel) heb gesproken weet ik van ze dat ze eigenlijk zekerheid willen hebben gedurende de hele looptijd van de hypotheek (dus max.30 jaar).
Op jouw andere vragen laat ik mijn collega's wel reageren

Groet, 5.1.2e

5.1.2e
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Bezoekadres: Weesperplein 8
Telefoonnr: 5.1.2e
Mobiel: 5.1.2e
E mail: 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 27 februari 2013 22:40
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e (OGA); 5.1.2e 1. 5.1.2e
Onderwerp: Re: Addendum rapport Erfpacht in beweging.doc

Allen,

Ik heb nog een paar opmerkingen en vragen:
- waarom 20 jaar? Banken willen toch zekerheid voor 10 jaar?
- kunnen de compensatiebedragen in de tabel worden afgezet tov de omzet? Geeft meer duiding aan omvang
- kijk niet alleen naar het canonpercentage nu maar naar lange meerjarige reeks. Canonpercentage nu is wellicht ook maar een momentopname
- effect canonformule: het kan toch ook voorkomen dat je onder de drempelwaarde komt en dus de woning minder waard wordt. Dat lijkt me een ongewenst effect

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: Wednesday, February 27, 2013 05:30 PM W. Europe Standard Time
Aan: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e (OGA); 5.1.2e 1. 5.1.2e
Onderwerp: Addendum rapport Erfpacht in beweging.doc

Heren,

Bijgaand de aangepaste bijlage op het rapport. Alle eerdere- op en aanmerkingen zijn verwerkt. Mochten jullie nog opmerkingen hebben, graag voor morgenochtend 9.00 uur, zodat we voor 11.00 uur alle stukken kunnen aanbieden in Andreas.

Groet,
5.1.2e