To: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Sat 10/15/2016 9:45:20 AM
Subject: RE: terugkoppeling BT 10-10
Received: Sat 10/15/2016 9:45:22 AM
2016-10-14 top100 stijgers - aftopping.xlsx

Collega's,

Zie bijgaand even snel een analyse van de "aftopping" voor de 100 grootste canonstijgers.
Komt neer op een forse subsidiering van een groep erfpachters...

Na volgende week hoop ik deze exercitie te doen voor de grote database.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 14 oktober 2016 13:57
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA); 5.1.2e 1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: terugkoppeling BT 10-10

Beste allen,
Hierbij zoals beloofd een korte terugkoppeling van de werkgroep van gisteren:

- Aftoppingsregeling

in 2000 bij het groot onderhoud destijds is een soortgelijke vraag beantwoord. 5.1.2e zoekt dit antwoord terug en kijkt wat we daarvan kunnen gebruiken. Het doel van de aftoppingsregeling is te voorkomen dat erfpachters een eeuwigdurende canon gaan betalen die absurd veel hoger is dan hun huidige voortdurende canon. Hierbij hanteren we wel het uitgangspunt dat de regeling bedoeld is om eeuwigdurende canons die buitensporig hoog uitkomen te corrigeren en niet absurd lage voortdurende canons uit het verleden met de aftoppingsregeling voortzetten in het eeuwigdurende systeem. De regeling geldt alleen voor canonbetalende rechten en niet voor afgekochte rechten en de datum van toepassing is moment overstap (wat is de verhouding tussen de voortdurende en eeuwigdurende canon op het moment dat de overstap aangevraagd wordt en dus niet op moment dat de eeuwigdurende canon ook daadwerkelijk betaald gaat worden, want de verschil in indexering gaat de verhouding namelijk verder uiteen lopen). Met het antwoord uit het verleden, de nu geformuleerde uitgangspunten en het erfpachtbestand van Rebel kijkt 5.1.2e na zijn vakantie hoe de aftoppingsregeling er uit zou kunnen zien en wat een redelijke factor zou kunnen zijn.

De regel gaat met de genoemde uitgangspunten waarschijnlijk voor weinigen gelden.

- Om aan de vraag tegemoet te komen van Kock om inzicht te krijgen in het verschil van opbrengsten in beide stelsels op de korte termijn wordt Rebel gevraagd een ingezoomd beeld te geven van de grafiek van de eerste 25 jaar.
- 5.1.2e zal inzicht bieden in waar de extra inkomsten uit directe afkoop naar toe gaan.
- 5.1.2e heet op een a4/tje aangegeven welk idee zou heeft om de inkomsten uit het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel met elkaar te vergelijken en vraagt of Rebel kan kijken of ze zich hier in kunnen vinden, of dit op deze wijze kan en of zij het zo in het rapport kunnen opnemen. Zie bijlage. In de bijlage wordt voor de lange termijn gesproken over 50 jaar, maar dit mag op 100 jaar blijven om enige mate met vergelijkbaarheid met het vorige rapport te houden.
- Uitsplitsing tussen egw en mgw: 5.1.2e licht de eerste berekeningen toe en nav komen enkele vragen. Afgesproken wordt om de gewichten van de verschillende datasets zichtbaar te maken in de vergelijking door bijvoorbeeld met NCW per dataset te werken of met gewogen gemiddelden. Daarnaast is enkel inzicht nodig bij overstap in 2017 en niet bij overstap bij CHET. De uitkomsten mogen in een aparte notitie en hoeven niet in het rapport. Worden apart aan BT aangeleverd.
- Van der Burg heeft inmiddels aangegeven dat de korting (dit is inclusief depreciatie die mogelijk 10% wordt) 25% wordt. Dit komt in het rapport. Op een apart vel ook graag de tabel en grafiek weergeven bij een korting van 10% en 0%, zodat daarmee de vraag van Ivens beantwoord wordt.
- Planning: eerstvolgende BT is 26/10. Hier zal het BT gevraagd worden definitief in te stemmen met de 25% korting. Handig om hiervoor de tabellen en grafieken behorend bij 25%, 10% en 0% korting mee te sturen. Rebel wordt gevraagd of zij deze 19- kunnen aanleveren. Half november is er weer een BT, dan staat de rapportage financiële effecten op de agenda, die zal daarvoor begin november gereed moeten zijn.
- Volgende week is er weer een werkgroep. Dan bepreken we wanneer we DMC inschakelen voor het actualiseren van hun notitie. 5.1.2e en 5.1.2e zijn volgende week op vakantie.

Groet: 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Verzonden: woensdag 12 oktober 2016 11:07
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e ten; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA); 5.1.2e ,1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: terugkoppeling BT 10-10

Hallo 5.1.2e,

Gistermiddag heb ik samen met 5.1.2e en 5.1.2e je terugkoppeling besproken. Het leek ons handig om alvast per mail een eerste reactie te sturen op je e-mails, dan hoeft dat niet allemaal in de sessie van donderdag. Hieronder dikgedrukt onze reactie.

Email maandag 10-10-2016 over terugkoppeling overleg afgelopen donderdag

- We hebben geconstateerd dat erfpachters alleen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht als het aanbod verglijkbaar is met dat wat ze kunnen krijgen als ze in het voortdurende stelsel blijven. M.a.w. de rode lijn (verwachte opbrengsten in voortdurende stelsel rekening houdend met inschakeling deskundigen) is de maximale opbrengst voor de gemeente. De zwarte lijn is daarmee een theoretische lijn. Hierover is (ook bij CHET) ene korting nodig om erfpachters te bewegen van het voortdurende stelsel over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Rebel gaat deze constatering verwerken in het rapport.
  Ok. Voegen we als kwalitatieve opmerking toe aan het rapport. De zwarte lijn blijft er dus wel in staan.
- Er zit een loop in de opgave: het ijken van het eeuwigdurende stelsel aan het voortdurende stelsel ('op elkaar leggen van de lijnen') gaat niet, want je hebt daarvoor twee variabelen, aantal overstappers en korting, die op elkaar inwerken waardoor je niet tot een uitkomst komt. Je zult dus moeten kijken wat de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel worden bij bepaalde aannames ten aanzien van de korting in relatie tot bepaalde aannames van het aantal overstappers. In bijgevoegde excel (tabblad matrix) hebben 5.1.2e en ik hiertoe een poging gedaan op basis van de matrix die jullie hadden opgesteld en de NCW's uit het rapport. Kunnen jullie hier naar kijken en aangeven of je onze werkwijze volgt en of jullie in de laatste twee matrixen de goede getalen en percentages kunnen zetten die uit het model rollen?
  In navolging van de telefonische bespreking 2 weken geleden (met 5.1.2e) lijkt het ons niet handig hier iets over in het rapport op te nemen,. Toen hebben we besproken dat het niet logisch is om de toeslag van de overstappers niet kan vermengen met de korting van de mensen bij afstemming en notitie DMC (overigens pas zinvol als we weten wat we moeten doorrekenen) CHET. Wellicht nog even goed doorspreken hierover wat de bedoeling is.
  Wat we ons wel kunnen voorstellen en de discussie kan helpen is om een overzicht te maken waarin we bij verschillende kortingspercentages (0%, 10% … 100%) aangeven voor welk percentage van de rechten het voordeliger is om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel, of juist in het voortdurende stelsel blijven.
- Er is een groot verschil in tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Rebel wordt gevraagd deze in de rapportage inzichtelijk te maken.
  Prima. We voeren een analyse uit in het waarbij we de datasets met alleen eengezins- en meergezinswoningen doorrekenen. Op basis van de uitkomsten stellen we vast hoe we dit in het rapport verwerken. Waarschijnlijk een tweetal grafieken met de uitkomsten van de eengezins- en meergezinswoningen afzonderlijk (in plaats van bij elkaar opgeteld in de paragrafen 3.4 en 3.5.
- Uit het BT van vandaag zullen naar alle waarschijnlijkheid aanvullende vragen komen. Ik zal proberen deze voor het overleg van aanstaande donderdag op de mail te zetten, zodat we deze in de werkgroep kunnen bespreken. **Zie beantwoording hieronder**

Email dinsdag 11-10-16 terugkoppeling BT 10-10

Opmerkingen

- Van der Burg ziet niet veel ruimte om later dan april de overstapregeling vast te stellen i.v.m. landelijke verkiezingen en wil daarom zo snel mogelijk de inspraak in met wat er nu ligt. Kock beaamt dit maar ziet denkt dat besluitvorming in mei of desnoods juni 2017 ook nog wel moet lukken. Hij heeft behoefte aan meer inzichten. **Welke inzichten? Wat hieronder staat of meer? Goed om te weten**
- Van der Burg kan zich prima vinden in de gestippelde lijn (overstap tussentijds in 2017 met depreciatie van 25%), die uitkomt op een NCW100 jaar van € 3.337.
- Kock is het met hem eens dat het eeuwigdurende stelsel aanlokkelijk moet zijn voor erfpachters en daardoor nooit meer zal opbrengen dan het voortdurende stelsel zal doen. Hij neemt dus genoegen met minder inkomsten uit het eeuwigdurende stelsel. Hij heeft niet expliciet gezegd of dat dan ook de lijn is die van der Burg kiest. Hij zou geholpen zijn met een lijn die de eerste jaren dichter bij de rode lijn (inkomsten uit voortdurend) zou liggen en verder op in de tijd mag hij dan wel verder af komen te liggen van de voortdurende lijn. M.a.w NCW voor circa 20 jaar moet gelijk uit komen, maar voor 50 jaar mag NCW eeuwigdurend lager uitkomen.
  De lijnen liggen in de eerste 20 jaar dicht(er) bij elkaar wanneer:
  1) We 100% canonbetalend veronderstellen (en dus niet 10% afkoop ineens). Dan blijft tot CHET de huidige canon gelden voor alle rechten ook als tussentijds wordt overgestapt. Dat is dan een redenering vanuit waardeperspectief. De kasstroomeffecten van evt afkoop kunnen we kwalitatief benoemen en in het DMC memo in detail.
  2) Er geen optie is tot tussentijdse overstap (maar later in de mail staat dat dit geen optie is) en de korting bij CHET hoger is dan nu enkel 25% depreciatie.

05161

Tussenvarianten van % tussentijdse overstap en % bij CHET lijken ons voor de uitleg van beide stelsels in het rapport niet handig. Hoeveel mensen waarvoor kiezen is op voorhand niet te zeggen. Wel zou deze lijn er in kunnen als op basis van een bepaalde aanname de korting is bepaald.

- Ivens zou ook graag een lijn doorgerekend zien worden waarbij bij de tussentijdse overstap 10% en 0% depreciatie/korting gegeven wordt.
  Kunnen we doorrekenen. Hierbij dus veronderstellen 0% korting/depreciatie voor de tussentijdse overstappers. Bij CHET hanteren we de 25% depreciatie?
- De wethouders hebben aangegeven een 'aftoppingsregeling' (term van Van der Burg) te willen hebben die er voor zorgt dat de canon van erfpachters niet meer dan x keer (de beruchte tachtig keer) over de kop kan gaan. Wethouders moeten dan nog even samen er uit komen wat die x wordt.
  De aftoppingsregeling kunnen we niet verwerken in het model. We beschikken niet over gegevens (waarde huidige afkoopsom) om de aftoppingsregeling door te rekenen.
- De tijdshorizon van de berekeningen mag korter dan 100 jaar zijn, bijvoorbeeld 50 jaar
  We houden voor de vergelijking 100 jaar aan. Anders ontstaat er geen goede vergelijking, zie ook onze opmerking in het rapport.

Verder hebben ze een heel aantal andere (losse flodder) opmerkingen geplaatst, die van belang zijn

- Alle wethouders houden vast aan de WOZ pp 2014, dus geen doorrekeningen maken met WOZ pp 2015
  We handhaven WOZ pp 2014 in het model en rapportage
- Alle wethouders houden vast aan de tussentijdse overstapmogelijkheid in 2017, dus niet doorrekeningen maken met enkel overstap bij einde tijdvak.
  Prima
- Kock wil graag weten waar de extra inkomsten naar toe gaan (m.n. inkomsten van tussentijdse overstappers die in 2017 direct afkopen)
  Niet relevant voor de rapportage.
- Kock heeft aangegeven dat het voor hem nog geen besluit is dat de gemeente de aktekosten van de overstap vergoedt.
  Is een variabele in ons rekenmodel. Vooralsnog handhaven we de aktekosten in de doorrekeningen, tenzij hierover anders wordt besloten door de wethouders. In onze conceptrapportage zullen de tekst hierover met een kleur arceren
- Voor Kock is korte termijn 20 tot 30 jaar
  Zie eerder opmerking. Een vergelijking van 20 – 30 jaar geeft geen representatief beeld. Of als hier bedoeld wordt dat hij wil dat de lijnen de eerste 20 jaar dichter bij elkaar liggen, zie onze opmerking hierboven
- Kock heeft de doorrekeningen van commercieel niet per se nodig om beslissingen voor overstapregeling wonen te nemen, mits niet automatisch geldt dat de besluiten voor wonen ook voor commercieel gelden.
  Niet iets voor de rapportage

De wethouders willen graag direct na het herfstreces een BT, waarin m.n. de planning wordt besproken en wat haalbaar is om op te leveren binnen deze planning. **Willen ze ook de inhoudelijke punten van hierboven hebben? Dat moet op zich lukken voor wat betreft ons deel.**

Tijdens ons werkgroepoverleg van aanstaande donderdag zullen we deze uitkomsten bespreken en met name ingaan op wat deze betekenen voor de rapportage Financiële doorrekeningen: welke berekeningen gaan we daar in laten zien? **Ja goede vraag. Met name ten aanzien van matrix, maar dus ook de keuze of onze voorstellen hoe het te verwerken akkoord zijn**

Mede namens 5.1.2e en 5.1.2e,

Groet,

5.1.2e

From: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: dinsdag 11 oktober 2016 10:48
To: 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA) <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @Rebelgroup.com>
Subject: terugkoppeling BT 10-10

Beste allen,

Gisteren is het BT geweest waarin we aan de hand van een presentatie de eerste tussenresultaten van de financiële effecten van de overstap naar eeuwigdurend hebben laten zien (presentatie heb ik bijgevoegd).

Van der Burg kende het verhaal al, maar voor Kock en Ivens was het nieuw. Kock had gedurende de presentatie technische vragen. Ivens heeft nauwelijks vragen gesteld of opmerkingen gemaakt.

61013

Na de presentatie zijn er enkele conclusies getrokken die voor ons belangrijk zijn bij de verdere uitwerking van de financiële effecten, namelijk:

- Van der Burg ziet niet veel ruimte om later dan april de overstapregeling vast te stellen i.v.m. landelijke verkiezingen en wil

daarom zo snel mogelijk de inspraak in met wat er nu ligt. Kock beaamt dit maar ziet denkt dat besluitvorming in mei of desnoods juni 2017 ook nog wel moet lukken. Hij heeft behoefte aan meer inzichten.

- Van der Burg kan zich prima vinden in de gestippelde lijn (overstap tussentijds in 2017 met depreciatie van 25%), die uitkomt op een NCW100 jaar van € 3.337.
- Kock is het met hem eens dat het eeuwigdurende stelsel aanlokkelijk moet zijn voor erfpachters en daardoor nooit meer zal opbrengen dan het voortdurende stelsel zal doen. Hij neemt dus genoegen met minder inkomsten uit het eeuwigdurende stelsel. Hij heeft niet expliciet gezegd of dat dan ook de lijn is die van der Burg kiest. Hij zou geholpen zijn met een lijn die de eerste jaren dichter bij de rode lijn (inkomsten uit voortdurend) zou liggen en verder op in de tijd mag hij dan wel verder af komen te liggen van de voortdurende lijn. M.a.w NCW voor circa 20 jaar moet gelijk uit komen, maar voor 50 jaar mag NCW eeuwigdurend lager uitkomen.
- Ivens zou ook graag een lijn doorgerekend zien worden waarbij bij de tussentijdse overstap 10% en 0% depreciatie/korting gegeven wordt.
- De wethouders hebben aangegeven een 'aftoppingsregeling' (term van Van der Burg) te willen hebben die er voor zorgt dat de canon van erfpachters niet meer dan x keer (de beruchte tachtig keer) over de kop kan gaan. Wethouders moeten dan nog even samen er uit komen wat die x wordt.
- De tijdshorizon van de berekeningen mag korter dan 100 jaar zijn, bijvoorbeeld 50 jaar.

Verder hebben ze een heel aantal andere (losse flodder) opmerkingen geplaatst, die van belang zijn

- Alle wethouders houden vast aan de WOZ pp 2014, dus geen doorrekeningen maken met WOZ pp 2015
- Alle wethouders houden vast aan de tussentijdse overstapmogelijkheid in 2017, dus niet doorrekeningen maken met enkel overstap bij einde tijdvak.
- Kock wil graag weten waar de extra inkomsten naar toe gaan (m.n. inkomsten van tussentijdse overstappers die in 2017 direct afkopen)
- Kock heeft aangegeven dat het voor hem nog geen besluit is dat de gemeente de aktekosten van de overstap vergoedt.
- Voor Kock is korte termijn 20 tot 30 jaar
- Kock heeft de doorrekeningen van commercieel niet per se nodig om beslissingen voor overstapregeling wonen te nemen, mits niet automatisch geldt dat de besluiten voor wonen ook voor commercieel gelden.

De wethouders willen graag direct na het herfstreces een BT, waarin m.n. de planning wordt besproken en wat haalbaar is om op te leveren binnen deze planning.

Tijdens ons werkgroepoverleg van aanstaande donderdag zullen we deze uitkomsten bespreken en met name ingaan op wat deze betekenen voor de rapportage Financiële doorrekeningen: welke berekeningen gaan we daar in laten zien?

En ik heb het al vaker gezegd, maar toch nog maar een keer, alle informatie is vertrouwelijk.

Groet 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
Strategisch adviseur commercieel vastgoed
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr