01263

From: [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Mon 9/21/2015 7:15:16 AM
Subject: RE: GWC en [redacted]
Received: Mon 9/21/2015 7:15:17 AM

[redacted], ik wil nog wel werken aan een tekstvoorstel. Ik zie daar twee mogelijkheden:

1. GWC en [redacted] geheel volgen in hun academische denklijn, de suggesties noemen als onderzoeksruimte.
2. Ingaan op de twee mogelijke denklijnen, risico vanuit het beleggen in grond door de markt (werken naar een marktconforme grondhuur) of financieringslasten door berekenen aan erfpachter (werken naar een marktconforme rente) (en daarbij dan de problematiek noemen van risico opslag en effect op markt)

Zelf zou ik het tweede doen omdat ik denk dat door het delen van de twee verschillende invalshoeken het makkelijker zal zijn in de toekomst discussies te beslechten. Als de redeneerlijn vanuit grond nooit gebruikt, kan je 'm ook nooit als argument gebruiken (en dat doe je als je bijvoorbeeld stelt dat de canon niet lager zou mogen uitkomen dan rentelasten). Maar ook: bij grondhuur betaal je geen risicopremie, alleen de toekomstige canonopbrengsten worden NC gemaakt met discontovoet incl risico% en bij financiering gaat het om de daadwerkelijke betaling van een premie voor het risico.

Waar denk jij?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 21 september 2015 09:03
Aan: [redacted]; Rossum, [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: GWC en [redacted]

Collega's,

Afgelopen week heeft [redacted] met [redacted] gesproken en leek het zo te zijn dat hij zich niet (helemaal) kon vinden in de wijze waarop de GWC de methode [redacted] voor de bepaling van eeuwigdurende canon/afkoopsom heeft gebruikt.

[redacted] en de GWC hebben vrijdagochtend overlegd over de mogelijke verschillen van inzicht en [redacted] heeft vervolgens aan [redacted] teruggekoppeld.

Het komt er op neer dat [redacted] zich (toch) kan vinden in de methode en door de GWC gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot het canonpercentage en deze te baseren op:

1. het rendement op Nederlandse staatsobligaties met een zo lang mogelijke looptijd;
2. de verwachte inflatie;

(met als onder- en bovengrens voor de reële rente respectievelijk 1 en 3%)

3. een risico-opslag die ligt tussen 1,5 en 2%.

Wel geeft hij aan een aantal praktische aandachtspunten te zien. Dit heeft er vooral mee te maken dat het product "eeuwigdurende canonbetaling" wel een erg atypisch product is. Het zoeken van een onderbouwing van het canonpercentage wordt daardoor wel een erg academische bezigheid; er zijn geen vergelijkbare producten in de markt aanwezig.

- ∀Het eerste aandachtspunt is dat er (vrijwel) geen staatsobligaties met looptijden langer dan 10 jaar zijn. Echter, bij eeuwigdurende canonbetalingen is het wel belangrijk om met langere looptijden rekening te houden. Een gezaghebbende bron hiervoor is DNB. Dit kan bijvoorbeeld door aan te sluiten bij Nominale rentetermijnstructuur pensioenfondsen (zero coupon), zoals DNB die publiceert. (https://www.statistics.dnb.nl/veelgestelde-vragen/vragen-over-rentestatistiek/76-wat-is-de-nominale-rentetermijn-structuur-/index.jsp). Daar wordt met looptijden tot 100 jaar *vooruit* (!) rekening gehouden. (Rente met looptijd 10 jaar is 1,23%, met looptijd 100 jaar 3,50%). Ik acht het verdedigbaar hierbij aan te sluiten, al zijn er – ik wil het toch nog eens benadrukken - meerdere invalshoeken denkbaar.
- ∀Bij de correctie voor verwachte inflatie stelt [redacted] voor niet alleen gebruik maken van de inflatiedoelstelling van de ECB, maar toch ook met een schuin oog kijken naar de huidige korte termijn inflatieverwachting. De korte termijn inflatieverwachting is op dit moment lager dan de doelstelling van 2%. Gezaghebbende bronnen hiervoor zijn CPB of ECB. Hierbij teken ik aan dat inflatie op middellange en lange termijn nodig zal zijn om de schuldenlast binnen de EU beheersbaar te houden voor zwakke landen.
- ∀Ten aanzien van de risico opslag is hij van mening dat dit giswerk is. De gemeente loopt bij eeuwigdurende canonbetalingen geen grondwaarderisico: zij krijgt immers een jaarlijkse vergoeding met oneindige looptijd waarvan de contante waarde gelijk de huidige grondwaarde. Wat wel blijft is het debiteurenrisico en administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten. Hoe hoog deze opslag zou moeten zijn, weet ik niet, maar wellicht lager dan de genoemde 1,5 tot 2%. Daarin heeft de gemeente het meeste inzicht op basis van eigen gegevens.

382522

Mijn beeld is dat we op basis van het gesprek tussen 5.1.2e en GWC de ruimte moeten nemen om tot een onderbouwde invulling van de parameters te komen. De risico opslag hebben we in dat kader al in de bestuurlijke reactie als uitwerkingspunt genoemd. Overigens ziet 5.1.2e blijkbaar geen risico in rentestijgingen die boven de bovengrens van 3% uitkomen, ik had me dat risico nog wel kunnen voorstellen als component inhet risicopercentage.
Kortom, GWC en 5.1.2e houden elkaar vast maar tegelijkertijd ligt er wel ruimte om tot een nadere uitwerking en eventuele afwijking van het risicopercentage te komen.
Met vriendelijke groet,

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