To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e ; 5.1.2e (OGA)[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Wed 2/3/2016 11:04:47 AM
Subject: RE: Map1.xlsx
Received: Wed 2/3/2016 11:04:49 AM

5.1.2e ,

In aanvulling hierop: mocht de cie-RO vanmiddag pleiten voor een even laag canonpercentage als de door SEBA ingehuurde MWC adviseert, dan zou ik de WH letterlijk laten zeggen:
- dat de MWC, via de "10 jaars flipper-canon" het renterisico vrijwel volledig op de erfpachter afwentelt
- dat dit gewoon 100% in strijd is met ons uitgangspunt, dat de erfpachter nooit meer wordt geconfronteerd met een onverwachte canonmutatie - en daardoor een grote achteruitgang is t.o.v. de VES-uitgangspunten

Bij een laag canonpercentage zie ik inderdaad maar twee opties:
- ofwel verplicht afkopen voor veel categorieën nieuwe uitgifte
- of tenderen op canon (het enige wat een laag canonpercentage dan nog aan "voordeel" oplevert, is een belachelijk hoge afkoopsom en een belachelijk hoge BTW-afdracht aan Den Haag)
Tenzij we het risico willen lopen van structureel grote renteverliezen op de Algemene Dienst in tijden van rentestijging…

Kortom, hoe lager het canonpercentage, hoe groter de "diefstal" (ofwel van eigen portemonnee als gemeente, ofwel van de erfpachter).

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 3 februari 2016 11:18
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e (OGA); 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: Map1.xlsx

5 5.1.2e ,

Hier even een snel scenario geschetst. Stel nu dat de rente in een paar jaar stijgt naar 5,5%. Dan duurt het zo 27 jaar voordat de canoninkomsten weer de rentelasten dekken mits de inflatie op 3% blijft. Als de inflatie daarna weer daalt, dan duurt het zelfs nog langer.

Bij de vaste canon is het risico eigenlijk nog groter. Een stijgende rente wordt immers nooit meer gecompenseerd door een inflatiecorrectie.

Eigenlijk kan je wel stellen dat een lagere risico-opslag dan 1,5% snel financieel gezien onverantwoord is. Hoe lager het canon%, hoe meer mensen kiezen voor canon en dus neemt het risico van een laag canon% eigenlijk dubbel toe (omdat de canonopbrengsten de rentelasten niet dekken en omdat meer mensen voor canon gaan kiezen).

De enige reparatie mogelijkheid wordt dan tenderen/contracteren op canonbedrag (en niet op grondwaarde(!)) en dan niet de grondwaarde uitkeren aan de grex maar een lager bedrag. Dan heb je op papier een laag canonpercentage maar in werkelijkheid eigenlijk niet. En je hebt op papier hoge grondwaarden en dure huizen maar dat is dan niet de werkelijkheid.

Gr. 5.1.2e