To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.25.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Thur 2/4/2016 8:38:21 AM
Subject: RE:
Received: Thur 2/4/2016 8:38:25 AM

5.1.2e , hieronder een eerste reactie. Volgens mij moeten we hier nog wel eerst even een discussie aan wijden...
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: donderdag 4 februari 2016 07:53
Aan: 5.1. 5.1.2e 5.1.2 5.1.2 5.1.2e
Onderwerp:

5.1.2e en 5.1.2e ,
Ik heb een aantal vragen waarover ik graag zou willen dat jullie je buigen.

Canonpercentage

- hebben we voldoende onderbouwd waarom we gebruik maken van de doel inflatie en niet van de actuele inflatie of de inflatie van het voorgaande jaar?

De onderbouwing is omdat er geen eenduidig inflatieverwachting bestaat. Er zijn verschillende instanties en instituten die inflatieverwachtingen voor de korte termijn (max een jaar vooruit) uitspreken. Maar eigenlijk is de inflatieverwachting nodig voor een gelijke looptijd als de staatsrente, dus 10 jaar. Zo ver ik weet bestaat die niet.

- zit er een voordeel voor de erfpachter door uit te gaan van doelinflatie?

Ja, als de werkelijke inflatie lager uitpakt dan de inflatieverwachting zoals deze is opgenomen in het canonpercentage, dan is dit in het voordeel van de erfpachter. Het canonpercentage had dan eigenlijk hoger horen te zijn. Hoe lager de inflatieverwachting in het canonpercentage, hoe hoger het canonpercentage.

- waarom begrenzen we het rentepercentage tussen de 1 en 3? Kunnen we die begrenzing ook loslaten en tegelijk het risico percentage laten vervallen? Wat zijn daarvan de voor en nadelen

Dat is in feite het huidige canonpercentage waarmee we zo in de problemen zijn gekomen....
Dit zullen we verder moeten uitwerken maar het klink dan beter om een vast percentage onafhankelijk van de rente. Dat is dan een betere oplossing. Het canonpercentage is dan hoog in tijden van een lage rente (en iedereen zal afkopen) en laag in tijden van een hoge rente (en niemand koopt af). Gevolg is dat het canonpercentage niet meer marktconform is, net zoals wanneer je de actuele staatsrente volgt.
De 1 en 3 zijn gekozen omdat de 1% werd voorgesteld om een negatieve onrealistisch lage rente (zelfs geld toe is dan mogelijk, en dat is natuurlijk bizar) te voorkomen. Vanwege de symmetrie dan ook een begrenzing aan de bovenkant.

- klopt het dat het risico percentage alleen is bedoelt om herfinancieringsrisicos op te kunnen vangen en waarom is dan een bandbreedte van 1,5 tot 2 logisch.

Het canonpercentage is gebaseerd op een verwachte grondwaardeontwikkeling. Als die grondwaardeontwikkeling verkeerd is ingeschat, is het canonpercentage verkeerd ingeschat. Om dat risico te dekken is ook een risico-opslag terecht. 5.2
5.2

- klopt het dat een risico opslag alleen nut heeft als de gemeente dat deel van het Canon percentage gebruikt om de schuld van de gemeente te verlagen?

Hoe de gemeente omgaat het risico op haar schuld is eigenlijk weer een ander verhaal. Inkomsten zijn niet gekoppeld aan de lasten....

De prijs

Ik zou graag een aantal scenario's uit willen werken door aan de verschillende knoppen in grondwaarde en Canon te draaien waarbij de uitkomst er toe leidt dat het eeuwigdurende stelsel even duur is als het voortdurende stelsel.
Kunnen jullie van die scenario's ook aangeven wat voor en nadelen en risico's zijn voor erfpachter en gemeente.

Ik zou er eerst voor kiezen welke verhouding canon/afkoopsom gewenst is, dan kan aan de knop grondwaarde worden gedraaid....

5.1.2e
5.1.2e

5.1 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