Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: notitie canonpercentage
Datum: donderdag 5 september 2013 15:31:00

[redacted],

Ik snap je bezwaar en de onduidelijkheid over het risico. Maar jij stelt nu een risicoopslag voor van 1,2% en als je deze invult in de formule van Francke en Frijns verandert het canonpercentage 2,86% naar 2,11%. [redacted] zal dat prima vinden, voor [redacted] is dat niet leuk. Bovendien past je onderbouwing wel bij het risico op canonbetalingen maar niet op het risico op grondwaardeontwikkeling. Dat is ook de reden dat Francke en Frijns een hogere risico-opslag voorstellen omdat zij deze redeneren vanuit het risico op vastgoedbeleggingen (zie de verwijzing naar het netto aanvangsrendement bij huurwoningen, daar zit het risico op waardeverandering in verweven en daar ga je aan voorbij wanneer je 1,2% hanteert).

Mij lijkt het verstandig nu niet meer de notitie van Francke en Frijns bij de wethouders ter discussie te stellen. Ik denk dat we de notitie van Francke en Frijns moeten vertalen in een objectieve wijze van canonbepaling op basis van drie variabelen (of twee, woonduur op 10 stellen); rendement op staatsleningen, inflatieverwachting en gemiddelde woonduur. Daar een concreet voorstel van maken, welke kan worden opgenomen in de AB, en deze ter bespreking aan de whs aan te bieden op 16/9 (inclusief de notitie van Marc en Frijns).

Dan kunnen we eindelijk de discussie sluiten en zijn we ingewikkelde methode van canonpercentagebepaling in de AB rijker (dat is dan maar zo)

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur
Ontw kkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 september 2013 14:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: notitie canonpercentage

[redacted],

Eens met je bezwaar dat aftopping van de reële rente op 3% een enorm risico kan opleveren voor de gemeente indien de financieringsrente bijvoorbeeld richting de 8% zou gaan.

Verder ontbreekt onderbouwing van de risico-opslag nog steeds. In de voorbeelden in notities toch 50% of meer van het totale canonpercentage. Dit is en blijft een manko.

Zelf geven ze dit ook al aan:

"De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen."

Voor de volledigheid voeg ik nogmaals de eerdere opzet van het bepalen van het canonpercentage

toe waarbij de opslag duidelijk verantwoord is.

De mate van bruikbaarheid van deze notite lijkt mij beperkt als hierover raadsvragen worden gesteld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Treasurer
Directie Middelen & Control
Gemeente Amsterdam Bestuursdienst
E-mail [redacted]@amsterdam.nl
Tel: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 september 2013 13:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: notitie canonpercentage

[redacted] ik zie ook dat ik mijn alinea niet had afgemaakt.

Doordat Marc en Jaen een aftopping van de reële rente voorstellen bij 3% kan het in situaties waarin de reële rente hoger is dan 3% gebeuren dat de gemeente uitgeeft tegen een canonpercentage van bijvoorbeeld 4% terwijl de gemeente tegen 8% moet financieren. Dat betekent dat de rentelasten 2x zo hoog zijn als de canoninkomsten. Waarschijnlijk duren deze situaties wellicht niet lang, en bij daling van de rentestand zal de woningwaard/grondwaarde weer stijgen, het canonpercentage zal nauwelijks dalen (doordat de reële rente nog niet onder de 3% komt) en nemen de canonopbrengsten dus weer toe. Maar er is een risico.

Mij lijkt het verstandig niet meer uit te gaan van de grondwaarde zoals deze uit de formule volgt voor de bepaling van het bedrag waarvoor BE de grond overneemt van de GREX, maar intern een discontovoet vast te stellen waarmee de canon bij uitgifte nette contant wordt gemaakt (voor de eeuwigheid, dus BE aankoopbedrag = canon jaar 1 / discontovoet). Deze discontovoet kan in iets hoger zijn dan het canonpercentage. Bij lage rentestanden is de discontovoet dan iets hoger dan de rentestand en bij hoge rentestanden is de discontovoet iets lager dan de rentestand.

Bovenstaande hoeven we misschien nog niet uitgewerkt te hebben, maar kan wel essentieel worden bij hoge reële rentes.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
vastgoedadviseur
Ontw kkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 september 2013 12:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: notitie canonpercentage

Allen,

Hoewel de notitie voor de meeste mensen (met uitzondering van economen en wiskundigen)

waarschijnlijk nog steeds niet erg begrijpelijk is, vind ik hem nu wel helder, bruikbaar en eensluidend.

@[redacted]: ik begrijp de laatste alinea in jouw email niet.

Groet
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 september 2013 16:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: notitie canonpercentage

Hallo allen!

In de bijlage de notitie van Marc en Jean. Op basis van deze notitie moeten wij nog wel een concrete wijze van canonbepaling kiezen. In de bijlage een voorstel/excelmodule daarvoor.

In de AB leggen we dan vast dat op basis van de het rendement op staatsobligatie, de verwachte inflatie en de gemiddelde woonduur het canonpercentage wordt bepaald. Waarbij de groeivoet voor grond gelijk wordt gesteld aan de inflatie wanneer de reële rente onder de 2% ligt en wanneer de reële rente 2% of meer is, dan is de groeivoet voor grond 0,25% hoger dan de inflatie.

Het risico varieert tussen de 1,5% en 2% afhankelijk de reële rente, zie de staffel in de excel sheet.

Overigens even opletten, vooral bij hoge markt rentes leidt de systematiek tot lage canonpercentages. Dat betekent dat de gemeente iets zal moeten doen op dergelijke momenten, immers eerste uitgiften zijn dan zwaar verliesgevend in de eerste decennia. Dat betekent dat de grondwaarde die naar de grex wordt overgemaakt door BE wellicht lager moet worden dan de grondwaarde op basis van de formule…. Dat is wel zuur omdat bij hoge marktrentes

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur
Ontw kkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: Marc Francke [mailto:[redacted]@ortec-finance.com]
Verzonden: dinsdag 3 september 2013 11:49
Aan: [redacted]
CC: Jean Frijns
Onderwerp: RE: notitie canonpercentage

Beste [redacted],

Hierbij de notitie over de bepaling van het canonpercentage van Jean Frijns en mij, zowel in pdf als word formaat.
Mochten er vragen of opmerkingen zijn, dan horen wij het graag.

Met vriendelijke groet,

Marc

prof. dr. Marc Francke
Head of Real Estate Research

Research Center

Ortec Finance
Barajasweg 10
1043 CP Amsterdam
The Netherlands

T [redacted]
F [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@ortec-finance.com
W www.ortec-finance.com
http://www1.fee.uva.nl/pp/MKFrancke/