[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 oktober 2013 23:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted] (OGA)
Onderwerp: RE: canonpercentage: verschil Wonen / Overig tov huidig percentage en effect disconteringsvoet.

Laten we dat doen. Nu is wel (eindelijk) duidelijk wat nu de discussie in het college was.

Tav disconteringsvoet: In de gevoeligheidsanalyse van Rebel staat gewoon wat er gebeurd als de discontovoet op 6,5% wordt gesteld ipv 4,5%. Dat scheelt circa 3%. Dus de plus 2% verandert in min 1% etc.
Volgens mij rekenen we in de grexen ook met 4,5%, dat kunnen we morgen navragen maar andere instanties? Wat is nu vergelijkbaar? Bij vastgoed wordt gerekend met discontovoeten van circa 7% tot 10% volgens mij (combi van rendement op EV en VV).
Kunnen we ook nog bij Rebel uitzetten maar morgen is vrije dag van [redacted]...

Wat betreft commercieel, kunnen wij de grondwaarden van uitgiften overig (commercieel) van de afgelopen 13 snel in kaart brengen? Dan kunnen we produceren wat Maarten vraagt hoewel 13 jaar dat te beperkt is, een deel van de extra inkomsten door volledige inflatie komt daarna immers pas.

Wat me niet duidelijk is, moet dit nu mee naar B&W of gaat het alleen informeel?

Morgenochtend verder, gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 oktober 2013 22:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted] (OGA)
Onderwerp: Fw: canonpercentage: verschil Wonen / Overig tov huidig percentage en effect disconteringsvoet.

Morgenochtend om 9 uur maar weer even spoedberaad?
Groet, [redacted]

Verzonden vanaf Samsung Mobile

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: Poelgeest Maarten van <M.van.Poelgeest@amsterdam.nl>
Datum: 30-10-2013 22:19 (GMT+01:00)
Aan: [redacted]@oga.amsterdam.nl>
Cc: [redacted]@amsterdam.nl>,"[redacted]@oga.amsterdam.nl>,"[redacted]@oga.amsterdam.nl>,"[redacted]@oga.amsterdam.nl>,"[redacted]" <[redacted]@oga.amsterdam.nl>,"[redacted](OGA)" [redacted]@oga.amsterdam.nl>,"[redacted] <[redacted]@oga.amsterdam.nl>,"[redacted] <[redacted]@oga.amsterdam.nl>,"[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>,"[redacted]@oga.amsterdam.nl>,[redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>,"[redacted]@amsterdam.nl>,[redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: Re: canonpercentage: verschil Wonen / Overig tov huidig percentage en effect disconteringsvoet.

Beste [redacted],

Ik vrees dat dit niet goed genoeg is.
Het is me duidelijk dat vooruit kijken in deze ingewikkeld is, maar dat is wel wat er gevraagd wordt. Wat zouden we de komende 100 jaar mislopen aan inkomsten wanneer we voor de contracten voor kantoren, winkels, bedrijven etc uitgaan van de Franck en Frijns formule ipv het huidige canonpercentage. Ik begrijp dat dit berekenen vraag om een hoop gereken van Rebel en dat dit zo maar weer eens weken kan gaan duren en klauwen met geld kost. Schrijf dat kort uit in een argumentatie om vervolgens voor te stellen terug te kijken in plaats van vooruit.
Bij het terugkijken is het dan niet voldoende om alleen de verschillende in percentage in kaart te brengen. Ik wil ook weten om hoeveel geld het gaat. Is dat makkelijk uit te rekenen per jaar jaarschijf en zo opgeteld over de laatste 13 jaar tot een bedrag te komen?

Tav de disconteringsvoet.
Ik denk dat [redacted] Eric en ikzelf inmiddels goed weten wat het betekent wanneer gevarieerd wordt. Daarbij gaat het er overigens niet om dat voor het ene stelsel wel gevarieerd wordt en voor het andere niet.
Wat we willen weten zijn de financiële effecten. Hoeveel groter wordt het verschil wanneer er wel een risico opslag opgelegd wordt?
Daarnaast willen we weten waar Rebel in z'n berekeningen vanuit gaat en waar andere instanties mee rekenen.

Gaat dit allemaal nog lukken?

Groet,
Maarten

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 30 okt. 2013 om 16:07 heeft [redacted]" [redacted]@oga.amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste Maarten,
>
> Je hebt verzocht om inzicht in het verschil tussen het huidige canonpercentage en het canonpercentage op basis van het voorstel van Francke en Frijns waarbij wordt gerekend met een risico-opslag van 2%. Daarnaast wil je graag het effect weten van het variëren van het de disconteringsvoet in de berekening van Rebel tussen het huidige en het voorgestelde stelsel.
>
> **Canonpercentage**
> In de tabel hieronder wordt een overzicht gegeven van het canonpercentage berekend voor de jaren 2001 tot en met 2013 op basis van de AB2000 en op basis van de formule van Francke en Frijns. Voor het canonpercentage wonen (=particuliere koopwoningen) is de risico-opslag van 1,5% gehanteerd en de periode tussen twee canonherzieningsmomenten op 9 jaar gesteld. Voor het canonpercentage overig is de risico-opslag van 2% gehanteerd en de periode tussen twee canonherzieningsmomenten op 50 jaar gesteld.

	canonpercentage op basis van AB2000 *(= gemiddeld rentepercentage 5 langstlopende staatsleningen)*	canonpercentage Wonen *o.b.v. formule Francke en Frijns*	verschil huidige canonpercentage vs canonpercentage Wonen *o.b.v. formule Francke en Frijns*	canonpercentage Overig *o.b.v. formule Francke en Frijns*
2001	5,17%	2,55%	***2,62%***	3,1
2002	4,99%	3,44%	***1,55%***	4,0
2003	4,27%	2,71%	***1,56%***	3,2

2004	4,27%	3,65%	***0,62%***	4,24
2005	3,23%	2,94%	***0,29%***	3,52
2006	3,94%	3,88%	***0,06%***	4,47
2007	4,43%	3,87%	***0,56%***	4,46
2008	4,46%	3,30%	***1,15%***	3,88
2009	3,99%	2,15%	***1,84%***	2,71
2010	3,29%	2,99%	***0,30%***	3,57
2011	3,28%	2,51%	***0,77%***	3,08
2012	2,33%	2,17%	***0,16%***	2,74
2013	2,38%	2,17%	***0,21%***	2,74
Gemiddeld	*3,85%*	*2,95%*	*0,90%*	*3,53*

Deze berekening is gebaseerd op een aantal aannames, waarvan de belangrijkste is dat de verwachte inflatie (onderdeel van de nieuwe wijze om het canonpercentage vast te stellen) steeds is gebaseerd op de Macro Economische Verkenning van het CPB van het jaar ervoor.

Zowel voor wonen als overig zal het canonpercentage op basis van de formule van Francke en Frijns, gemiddeld genomen, lager uitkomen dan de huidige wijze van het bepalen van het canonpercentage. Door de hogere risico-opslag en de langere periode tussen de canonherzieningsmomenten valt het canonpercentage voor overig gemiddeld genomen circa 0,6% hoger uit dan het canonpercentage voor wonen. Maar gemiddeld genomen zijn de canonpercentages voor wonen en overig op basis van de formule van Francke en Frijns lager dan het huidige canonpercentage op basis van de AB2000. Bij overig bestemmingen worden de lagere canon op termijn geheel gecompenseerd doordat deze volledig wordt geïndexeerd en in het huidige stelsel de canon gematigd wordt geïndexeerd. De canoninkomsten over een heel tijdvak verschillen daardoor nauwelijks voor overige bestemmingen tussen het huidige stelsel en het voorgestelde stelsel.

Disconteringsvoet
Een hogere disconteringsvoet betekent dat bij het berekenen van een netto contante waarde de bedragen verder in de toekomst relatief minder bijdragen van de netto contante waarde. Als er voor het voorstel een andere disconteringsvoet wordt gehanteerd dan voor het huidige stelsel heeft een hogere disconteringsvoet voor het voorstel tot gevolg dat de netto contante waarde lager wordt. Het verschil in opbrengsten tussen huidig en voorstel wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere bedragen die, in het nieuwe stelsel, later worden gerealiseerd.
Als er voor zowel het huidige als het voorgestelde stelsel een hogere disconteringsvoet wordt gebruikt nemen de verschillen in opbrengsten tussen beide stelsels af. De netto contante waarde van het voorgestelde stelsel neemt relatief sneller af dan het huidige stelsel, de hogere opbrengsten in het voorgestelde stelsel vallen later in de tijd en tellen relatief minder mee.
Differentiëren in de disconteringsvoet tussen beide stelsels zou alleen kunnen worden beredeneerd doordat het risico-profiel tussen beide stelsels verschillend is en in de ene het risico evident hoger is dan in het andere.

De disconteringsvoet ligt aankomende dinsdag niet voor in het college. Deze is onderdeel van de Rebel-rapportage welke nu niet zal worden behandeld en alleen informeel is verspreid. Het canonpercentage voor overig (commercieel vastgoed) is nog niet eerder besloten en geen onderdeel van de brief aan de raad. Het lijkt ons daarom niet handig deze twee onderdelen formeel via een spoedvoordracht aan het college aan te bieden. Graag horen we of je het er mee eens bent om de informatie informeel met het college te delen en niet formeel.

De vergelijking tussen het canonpercentage op basis van de AB2000 en het voorstel van Francke en Frijns voor wonen wordt toegevoegd als bijlage aan de brief voor de raad.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl