Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: canonpercentage
Datum: vrijdag 2 augustus 2013 14:13:59

Dag,

Ik heb de stukken doorgenomen.

Door het ontbreken van bronnen en onderbouwingen ontstaat bij mij niet het beeld dat een goed degelijk stuk een externe is waarbij de Raad en onze inwoners gelijk begrijpen wat er gebeurt en dat dit goed is. Het stuk is nog steeds technisch (formules zijn wel heeel academisch) en de essentie is er niet uit te halen. Ik zie de punten waar[redacted] op wijst en ben het met hem eens dat dit in de huidige vorm eigenlijk niet naar de wethouder kan.

Verder vind ik het persoonlijk nog steeds niet goed dat het canonpercentage wordt vergeleken met een beleggingsrendement. Zie ook de eerdere comments vanuit DMC ten aanzien hierover op eerdere notitie.

Notitie: Het bepalen van een marktconform canonpercentage ([redacted]/Francke)

Deze notitie over het canonpercentage is ingewikkeld en de vraag is in hoeverre deze theorie bijdraagt aan de discussie die we momenteel voeren:

- gemeente is geen belegger die keuzes moet maken over de beleggingsportefeuille van zijn (toevertrouwd) vermogen;
- de erfpachter heeft geen keus, hij moet wel. Het is een vreemd voorstel om de erfpachter voor het risico van waardedaling van grond aan de gemeente een opslag te laten betalen terwijl hij niet meedeelt in eventuele waardestijging;
- Gemeente heeft met het erfpachtstelsel geen tijdhorizon, het risico van een gemeentebrede langdurige daling van de grondwaarde is erg klein (mede vanwege de extra investeringen die de gemeente kan doen met de resultaten van het erfpachtbedrijf);
- op de lange duur volgt grondwaarde de inflatie (beroemde Herengracht index);
- de gemeente kan heel goed beargumenteren dat zij via het canonpercentage een vergoeding wil voor haar rentekosten en apparaatskosten.

-
-

Verder komt naar voren dat [redacted]/Francke en [redacted] twee volstrekt andere benaderingswijzen voor het bepalen van een canonpercentage hebben: ze kiezen een ander perspectief. [redacted] neemt de marktwaarde van grond als gegeven en niet als uitkomst van een contante waarde berekening zoals [redacted]/Francke. [redacted] stelt dat Amsterdam grondeigenaar is en voor het gebruik van die grond een vergoeding mag vragen, een vergoeding die volgens [redacted] onder het rendement van de 10 jaars staatslening moet liggen.

[redacted]/Francke stellen impliciet dat Amsterdam belegger is in grond en een vergoeding moet krijgen voor het risico dat ze op haar grondposities loopt . Die vergoeding moet dan boven het rendement van de 10 jaars staatslening liggen. Om praktische redenen stellen zij het rendement van de 10 jaars staatslening als plafond.

Door in het nieuwe stelsel te kiezen voor een residuele grondwaarde methode is de marktwaarde van de grond de uitkomst van een transactie en niet de uitkomst van een contante waarde berekening op basis van het canonpercentage. Daarmee is de benadering van [redacted] empirisch –d.w.z. gebaseerd op simpelweg de observatie van marktprijzen- en de benadering van [redacted]/Francke theoretisch.

Met vriendelijke groet,

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

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 31 juli 2013 10:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: canonpercentage

Beste [redacted],

Op 3 juli is in het bestuurlijk overleg met de drie wethouders besloten om twee hoogleraren te vragen voor een advies over het canonpercentage. Mochten zij het niet met elkaar eens zijn, dan zou er een derde deskundige worden gevraagd. De heren zijn het echter met elkaar eens.

Ik stuur je bij deze de adviezen van Frijns en Francke. Zie ook de reactie van [redacted] hieronder.
Mijn voorstel is om op 8 augustus deze stukken wel aan Van Poelgeest voor te leggen, met een oplegger van [redacted] erbij over zijn zorgen.
Wil jij ook meelezen en zou je kunnen reageren op bijvoorbeeld vrijdagochtend?

Ik hoor het graag.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 31 juli 2013 1:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: erfpacht: mijn commentaar

Had je al wel doorgestuurd en ik heb het gelezen. Maar ik heb een probleem. Ik denk dat notitie van [redacted] en Jean wellicht het College geruststellen / een advies geven, en het canonpercentage is "gered". Voor de discussie "buiten" is het nu onder de maat wat mij betreft. Het wakkert de al oude verwarring dat de canon een vergoeding voor risico is weer aan (en dan zegt de SEBA terrecht, de gemeente loopt nauwelijks risico). Het belang van de marktperceptie van het risico op beleggen in grond, en dat dat de disconteringsvoet beïnvloedt en daarmee het canonpercentage (en in die volgorde) komt nauwelijks uit de verf. En al helemaal niet in de samenvatting en het advies.

Ik kan natuurlijk mijn opmerkingen op de notitie van [redacted] niet aan Jean Frijns mailen nu ik daar nog niet met [redacted] over heb gesproken... Marc is pas terug op maandag 12/8. Er is nu dus een planningsprobleem??!

Eerst moet ik met [redacted] hebben overlegd, dan hij weer met Jean Frijns en ik weet dus niet of we op die manier een notitie in de week van 12/8 hebben... (of wel, maar dan denk ik dat we publicitair/SEBA probleem houden)

Kan jij Jean Frijns nog wel laten weten dat er pas na 12/8 een reactie volgt als we niet eerder contact hebben kunnen leggen met [redacted]?

Gr. [redacted]

Van: Jean Frijns [mailto[redacted]@telfort.nl]
Verzonden: maandag 29 juli 2013 14:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@ortec-finance.com
Onderwerp: erfpacht: mijn commentaar

Geachte mevrouw [redacted]

bijgaand mijn commentaar op de erfpachtvoorstellen van de gemeente Amsterdam. Ik heb dit commentaar afgestemd met de heer Francke en wij concluderen dat wij op een lijn zitten. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dat hoor ik die graag. U kunt bijgaande notitie als een voorlopige versie beschouwen,

vr grt,

Jean Frijns