To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2 5.1.2e
Sent: Fri 9/18/2015 3:01:00 PM
Subject: Re: Doorsturen: canonpercentage
Received: Fri 9/18/2015 3:01:01 PM

5.1.2e ,

Ik zie het wat positiever.
De gwc en 5.1.2e zijn het op zich met elkaar eens. Dat wil zeggen, 5.1.2e neemt geen afstand van de gwc. Tevens is er ruimte om een goede onderbouwing voor de risico opslag te kiezen, hierbij rijkt 5.1.2e een aantal mogelijkheden aan.
We kunnen in onze uitwerking verwijzen naar het contact tussen gwc en 5.1.2e om de uitwerking van het risico percentage te onderbouwen.
Kortom, laten we op een goede manier gebruik maken van de ontstane ruimte om een juiste inschatting van het risicopercentage te maken.

Fijn weekend allemaal!

Groet
5.1.2e

5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Op 18 sep. 2015 om 16:53 heeft 5.1.2 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

5.2

Fijn weekend!

Met vriendelijke groet,

5.1 5.1.2e
5.1.2e

Verzonden van mijn HTC

----- Forwarded message -----
Van: "5.1.2e " <5.1.2e >
Aan: "5.1.2 5.1.2e " <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: canonpercentage
Datum: vr, sep. 18, 2015 15:48

Beste 5.1.2e ,

01789

Je hebt me informeel gevraagd naar het bepalen van het canonpercentage in het geval van eeuwigdurende canonbetalingen (de hoogte van de canon wordt voor eens en altijd vastgesteld, ofwel in nominale termen, ofwel in reële termen) in het kader van het advies van de GWC. Ik heb hierover *informeel* ruggespraak met de commissie gehad.
De commissie heeft voor de bepaling van het canonpercentage de volgende uitgangspunten geformuleerd: het canonpercentage is gebaseerd op de actuele gegevens met betrekking tot

1.het rendement op Nederlandse staatsobligaties met een zo lang mogelijke looptijd;
2.de verwachte inflatie;

(met als onder- en bovengrens voor de reële rente respectievelijk 1 en 3%)

3.een risico-opslag die ligt tussen 1,5 en 2%.

Er wordt hier gekozen voor de opslagmethode van risicovrij rendement plus risico-opslag. Ik sluit me bij deze methode en gehanteerde uitgangspunten aan.
Bij de nadere uitwerking hiervan zijn er wel wat praktische aandachtspunten. Dit heeft er vooral mee te maken dat het product "eeuwigdurende canonbetaling" wel een erg atypisch product is. Het zoeken van een onderbouwing van het canonpercentage wordt daardoor wel een erg academische bezigheid; er zijn geen vergelijkbare producten in de markt aanwezig.
Het eerste aandachtspunt is dat er (vrijwel) geen staatsobligaties met looptijden langer dan 10 jaar zijn. Echter, bij eeuwigdurende canonbetalingen is het wel belangrijk om met langere looptijden rekening te houden. Een gezaghebbende bron hiervoor is DNB. Dit kan bijvoorbeeld door aan te sluiten bij Nominale rentetermijnstructuur pensioenfondsen (zero coupon), zoals DNB die publiceert. (https://www.statistics.dnb.nl/veelgestelde-vragen/vragen-over-rentestatistiek/76-wat-is-de-nominale-rentetermijn-structuur-/index.jsp). Daar wordt met looptijden tot 100 jaar *vooruit* (!) rekening gehouden. (Rente met looptijd 10 jaar is 1,23%, met looptijd 100 jaar 3,50%). Ik acht het verdedigbaar hierbij aan te sluiten, al zijn er – ik wil het toch nog eens benadrukken - meerdere invalshoeken denkbaar.
Bij de correctie voor verwachte inflatie zou ik niet alleen gebruik maken van de inflatiedoelstelling van de ECB, maar toch ook met een schuin oog kijken naar de huidige korte termijn inflatieverwachting. De korte termijn inflatieverwachting is op dit moment lager dan de doelstelling van 2%. Gezaghebbende bronnen hiervoor zijn CPB of ECB. Hierbij teken ik aan dat inflatie op middellange en lange termijn nodig zal zijn om de schuldenlast binnen de EU beheersbaar te houden voor zwakke landen.
De grootte van de risico-opslag blijft giswerk. De gemeente loopt bij eeuwigdurende canonbetalingen geen grondwaarderisico: zij krijgt immers een jaarlijkse vergoeding met oneindige looptijd waarvan de contante waarde gelijk is aan de huidige grondwaarde. Wat wel blijft is het debiteurenrisico en administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten. Hoe hoog deze opslag zou moeten zijn, weet ik niet, maar wellicht lager dan de genoemde 1,5 tot 2%. Daarin heeft de gemeente het meeste inzicht op basis van eigen gegevens.
Ik hoop dat je hiermee uit de voeten kunt.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
1043Amsterdam
The Netherlands
T;31 (5.1.2e
F;31 (
M;31 (5.1.2e
5.1.2e
http://www.uva.nl/e5.1.2e
Please consider the environment before printing this document

Ortec Finance B.V. is a private company registered in Rotterdam, the Netherlands under company number 24421148 with registered office at Boompjes 40, 3011 XB Rotterdam, The Netherlands.
The information contained in this e-mail and any attachments is confidential and may be legally privileged. This communication is intended solely for the use of the individual recipient. If you received this message in error or are not the intended recipient, you should destroy the e-mail message and any attachments or copies, and you are prohibited from retaining, distributing, disclosing or using any information contained herein. Please inform us of the erroneous delivery by return e-mail.
Views expressed by an individual in this email do not necessarily reflect the views of Ortec Finance.

382516

01789

lance is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. The information in this communication is not intended as a recommendation or as an offer unless it is explicitly mentioned as such. No rights can be derived from this message.
All reasonable precautions have been taken to ensure no viruses are present in this e-mail. We cannot accept responsibility for loss or damage arising from the use of this e-mail or attachments and we therefore recommend that you subject these to your virus checking procedures prior to use.
All our services and activities are governed by our general terms and conditions which may be consulted on 5.1.2e and shall be forwarded free of charge upon request.

382516