00228

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 12/22/2015 5:12:56 PM
Subject: RE: op weg naar het collegebesluit VES van 12 januari
Received: Tue 12/22/2015 5:12:57 PM
3b. Collegevoordracht Contouren conceptk.docx

Nog wat redactiesuggesties mbt B&W-besluit
Met groet,
5.1.2e
Strategisch Adviseur
Grond en Ontwikkeling
telefoon: 5.1.2e
mobiel: 5.1.2e
email: 5.1.2e @amsterdam.nl
adres: Postbus 1104, 1000 BC, Amsterdam

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 22 december 2015 13:45
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: op weg naar het collegebesluit VES van 12 januari

Ok!
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

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 22 december 2015 13:37
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: op weg naar het collegebesluit VES van 12 januari

Wat mij betreft kan de volgende zin weg:
"De nominale rente is opgebouwd uit inflatiecompensatie, risicopremie en administratiekosten. De inflatievergoeding is bedoeld om de ontwaarding van het uitgeleende geld te compenseren. De risicopremie is een bedrag dat ter dekking dient van het risico dat de lener het geleende geld niet kan terugbetalen (debiteurenrisico) en toekomstige renteveranderingen."
Daarmee is de onduidelijkheid waar 5.1.2e terecht op wijst verholpen en het doet niets af aan de paragraaf.
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 22 december 2015 10:09
Aan: 5.1.2e 5. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2 5.1.2 5.1.2e
Onderwerp: RE: op weg naar het collegebesluit VES van 12 januari

Misschien lees ik verkeerd, maar mijn kwestie is deze. Bij de GWC wordt met betrekking tot de 'd' gezegd dat deze bestaat uit de reële rente plus inflatie plus risico-opslag. Vervolgens is de logica van tekst daarna (jouw tekst hieronder)dat risicopremie uitmaakt van de reële rente. Immers, de reële rente is de nominale rente minus inflatie(verwachting), de nominale rente is inflatiecompensatie plus risicopremie plus administratiekosten, dus de reële rente is risicopremie plus administratiekosten.
Met groet,
5.1.2e
Strategisch Adviseur
Grond en Ontwikkeling
telefoon: 5.1.2e
mobiel: 5.1.2e
email: 5.1.2e @amsterdam.nl
adres: Postbus 1104, 1000 BC, Amsterdam

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 22 december 2015 09:08
Aan: 5.1 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2 5.1.2 5.1.2e
Onderwerp: RE: op weg naar het collegebesluit VES van 12 januari

Dank voor het detailniveau waarop je er nog naar hebt gekeken, heel fijn!
Ik heb alles kunnen verwerken.
Ten aanzien van de nominale/reele rente heb ik het volgende voorstel om het te verduidelijken, 5.1.2e en 5.1.2e willen jullie hier ook even naar kijken aub:

4.2.1Parameters van de disconteringsvoet

Reële rente bepalen uit de nominale rente

De reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting. Het college stelt voor om voor de nominale rente uit te gaan van het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt eenduidig gepubliceerd en door de markt bepaald.
De nominale rente is opgebouwd uit inflatiecompensatie, risicopremie en administratiekosten. De inflatievergoeding is bedoeld om de ontwaarding van het uitgeleende geld te compenseren. De risicopremie is een bedrag dat ter dekking dient van het risico dat de lener het geleende geld niet kan terugbetalen (debiteurenrisico) en toekomstige renteveranderingen.
De GWC adviseert in de lijn met 5.1.2e een bandbreedte aan te houden voor de reële rente. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een negatieve reële rente. Dit wordt dan veroorzaakt door de gekozen systematiek. Een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage rente en deflatie, negatieve disconteringsvoet leidt tot een extreem laag of zelfs negatief canonpercentage.
Het is niet de bedoeling om grond uit te geven waar de gemeente geld op toe moet leggen. Het is bovendien de vraag of een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. De GWC stelt daarom voor een bandbreedte te hanteren voor de reële rente tussen de 1% en 3%. Op deze manier hebben extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage. Het college neemt dit advies over en zal gezien de huidige economische perspectieven uitgaan van een bandbreedte voor de reële rente van tussen de 1% en 3%.

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

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 21 december 2015 18:32
Aan: 5.1.2e 2 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: op weg naar het collegebesluit VES van 12 januari

Besten,
Bijgaand nog wat dingen van vooral eindredactionele aard. Inhoudelijk vat ik de passages rondom reële en nominale rente nog niet.
Met groet,

5.1.2e
Strategisch Adviseur
Grond en Ontwikkeling
telefoon: 5.1.2e
mobiel: 5.1.2e
email: 5.1.2e @amsterdam.nl
adres: Postbus 1104, 1000 BC, Amsterdam

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: woensdag 16 december 2015 09:02
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1. 5.1.2e 2 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: op weg naar het collegebesluit VES van 12 januari

Collega's,
We hebben op 26 en 30 november gesproken over de contournotitie, de uitwerking van het advies van de GWC. Op basis van het concept zoal dat er 30 november lag zijn er door verschillende van jullie reacties op de stukken geleverd, waarvoor dank!
We hebben alle reacties proberen te verwerken en hebben de stukken vervolgens samen met een concept collegevoordracht aangeleverd voor het BT. Jullie treffen deze stukken hierbij aan.
Het BT van de 16e is vervolgens vervroegd naar de 14e, afgelopen maandag. Graag praat ik jullie bij over de uitkomsten van het BT over de afronding van de collegevoordracht in de komende dagen zodat we het college van 12 januari kunnen halen.

BT uitkomsten

Het BT was content met de stukken en kon zich in grote lijnen vinden in de contournotitie en de collegevoordracht. Wat hebben we besproken:

-*Rebelrapportage (beperkt kabinet wordt niet verspreid tot na college),* Besproken is op welke punten de rebelrapportage nog wordt vervolmaakt en dat de kern vervolgens wordt verwerkt in hoofdstuk 6 van de contournotitie. De rebelrapportage zal als bijlage worden toegevoegd aan de collegevoordracht.

-*Risicopercentage*, er is lang over het risicopercentage gesproken. De onderbouwing werd mager gevonden, hetgeen klopt op zich maar dit is het beste wat we kunnen maken. Vervolgens ontstond de vraag wat handig is te doen, het risicopercentage nu vastpinnen of dat in een later stadium te doen zodat er nog aan de knop kan worden gedraaid. Ook waren er verschillende beelden over wat de goede hoogte zou zijn (2% om de risico's van de wethouder financiën af te dekken of 1% om aan te sluiten bij de consultatiereacties) Uiteindelijk is afgesproken nu uit te gaan van 1,75 en aan te geven dat bij het vast te stellen grondprijsbeleid een definitieve keuze zal worden gemaakt.

-*Vrijwillige overstap*, we hebben het BT wederom middels een goed onderbouwde notitie en praten als brugman geadviseerd om de overstap einde tijdvak vrijwillig te maken maar het BT heeft hierover nog geen gelijk beeld. De heren moeten hierover dus nog overeenstemming zien te bereiken en dat moet natuurlijk wel een beetje snel om de stukken goed te kunnen afronden.

-*Verplichte afkoop,* BT is akkoord dat bij canonherzieningen en wijzigingen er geen verplichte afkoop zal zijn maar wil de mogelijkheid van verplichte afkoop nog nader onderzoeken voor nieuwe uitgiftes van zowel wonen als ook commercieel (wij hadden voorgesteld om het alleen voor commercieel te onderzoeken en voor wonen te besluiten afkoop ook bij nieuwe uitgiftes afkoop niet verplicht te stellen).

-*Extra BT*, er komt op 4 januari een extra BT te organiseren om daar de laatste versie van de contournotitie en de rebel rapportage te stellen.

Dat betekent dat we de komende dagen nog een aantal dingen moeten bijstellen en afronden maar dat de stukken in grote lijnen op deze manier verder kunnen. Wethouder v.d. Burg gaf buiten het BT om aan hij erg tevreden met hoe het gaat. Hij prees de wijze waarop we de spullen aanleveren: open, en door goede onderbouwing sturend. Hij was blij met de goede sfeer onder de bestuurders. Deze complimenten passen ons allen, dank voor jullie bijdragen!

Vervolg

De collegevoordracht, contournotitie en rebelrapportage moeten op 5 januari gereed zijn. In een extra BT op 4 januari worden de collegestukken vastgesteld. We gaan de stukken de komende dagen afronden en zullen de collegestukken op 23 december bij de wethouders laten bezorgen zodat ze er onder de kerstboom mee aan de slag kunnen.

De collegestukken zijn op zich door het BT goed bevonden (behoudens bovenstaande) maar mochten jullie nog opmerkingen en suggesties hebben om de contournotitie en collegevoordracht te versterken dan hoor ik die natuurlijk graag.

De reacties zouden dan wel maandag 21 december binnen moeten zijn. Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
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