[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 4 december 2013 14:08
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted] uva.nl)
**Onderwerp:** RE: Erfpacht morgen
**Bijlagen:** canonverloop oud en nieuw a la [redacted] voor commissie BWK 4 december.xls

[redacted],

Als het nieuwe canonpercentage 18% lager is dan het huidige canonpercentage is het voorgestelde canonpercentage, op basis van 50 jaar netto contante waarde canon op basis discontovoet van 4%, gunstiger voor de erfpachter.

1.
Dat is zo in de jaren 2001, 2002, 2003, 2008, 2009 en 2011. Overigens is het financiële effect in deze jaren naar beneden veel groter dan het financiële effect van de jaren dat de canon hoger uitvalt (de netto contante waarde van de jaren dat de canon lager is, is 2,5 maal groter dan het financiële effect dat de canon hoger is).

Zie verder de berekeningen in de bijlage. En voor de volledigheid; hierbij wordt volledig voorbij gegaan aan het feit dat de systemen op deze wijze niet te vergelijken zijn omdat in het ene de canon 50 jaar vastligt en in het andere telkens wordt herzien, naar boven en naar beneden.

2.
De opslag is een (inschatting van de) opslag die de *markt* rekent bij het netto contant maken van *toekomstige* opbrengsten. Deze toekomstige inkomsten zijn per definitie onzeker. Het is misschien niet onzeker dat er inkomsten zijn (de grond blijft immers bestaan), wel de *hoogte* van deze inkomsten.
De grondwaarde kan lager zijn dan gedacht. Daarom worden in de markt toekomstige ingeschatte inkomsten altijd netto contant gemaakt met een disconteringsvoet. Om de jaarlijkse redelijke vergoeding voor de grond te bepalen wordt een inschatting van de disconteringsvoet gemaakt die de markt hanteert zodat op basis van de marktgrondwaarde ook de redelijke jaarlijkse vergoeding kan worden bepaald.

Het canonpercentage zoekt de redelijke periodieke prijs van de grond in verhouding tot de marktgrondwaarde.

Het is ook onzin om een deel van de huidige canoninkomsten als risicovergoeding te zien. Deze inkomsten zijn er al, en er is geen risico meer of deze wel of niet binnen komen. Alleen toekomstige inkomsten zijn onzeker dus wordt daarvoor met een disconteringsvoet gewerkt.

Laat even weten als dit antwoord nog niet voldoende is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
*vastgoedadviseur*

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

**M** [redacted]
**E** [redacted]@amsterdam.nl

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 3 december 2013 16:58

**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** Erfpacht morgen

Ha [redacted],

Kan jij of een collega nog even twee zaken kort onder elkaar zetten voor BWK morgen?

1. Bij welk vesrchil in rente tussen huidige canonpercentage en percentage Francke/Frijns onze rente al gunstiger uitkomt voor Francke Frijns? En voor hoeveel van de in bijlage gegeven jaren dat dan zo is.
2. Wat ons antwoord is op het verhaal 'een opslag slaat nergens op want grond kan niet failliet'

[redacted] komt morgenavond als enige inspreken.

Gr,

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Politiek Assistent Wethouder Van Es (excl. Burgerschap en Diversiteit)
en Wethouder Van Poelgeest (enkel erfpacht en vereveningsfonds)
[redacted]