[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 30 oktober 2013 16:08
Aan: Poelgeest Maarten van
CC: [redacted]

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

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*	vers can can Ove *o.b. Frijn*
2001	5,17%	2,55%	***2,62%***	3,12%	
2002	4,99%	3,44%	***1,55%***	4,02%	
2003	4,27%	2,71%	***1,56%***	3,28%	
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