To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e (OGA)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 2/26/2016 2:56:00 PM
Subject: RE: uitleg canonpercentage
Received: Fri 2/26/2016 2:56:01 PM
BT stuk herziening erfpachtstelsel canon en afkoopsom comments Treasury 160225k (3).docx

Hai 5.1.2e ,
Op of na de valreep nog een paar kleine dingetjes (in tekst gemarkeerd) en twee wat grotere:

1. Ik vind die grafiek over de vergelijking van de lasten op blz. 4 nog steeds niet lekker. Het toont dat de jaarlasten van de canonbetaler in eerste instantie (30 jaar) beduidend lager zijn dan van een afkoper, maar de afkoper is na die 30 jaar zijn schuld kwijt en de canonbetaler heeft nog steeds een reële schuld van 100.000, die door inflatie nominaal inmiddels fors is opgelopen. Bij 2% tot 181.000. Zou het voor de vergelijking niet zuiverder zijn dat de aflossingscomponent er bij de afkoper van af wordt gehaald?
2. Ik snap dat stukje over de inflatieverwachting niet helemaal. Ik weet het is oude tekst maar toch nog even proberen. Er staat ergens dat een relatief hoge inflatieverwachting in het voordeel is van de erfpachter die kiest voor indexcanon. (onderaan blz. 7) Maar niet ten opzichte van zichzelf. Immers de inflatieverwachting wordt eerst opgeteld en dan weer afgetrokken, Het indexcanonpercentage blijft gelijk. En dat is ook logisch want bij de indexcanon hoef je je niet in te dekken tegen inflatierisico (hogere toekomstige inflatie, hogere toekomstige rente, hogere herfinancieringslasten), die dekking zit in het automatisme dat de indexcanon de inflatie volgt. Bij de vaste canon moet je je wel indekken tegen het inflatierisico en voor dat percentage is dus een verhaal over inflatieverwachting wel relevant. Dit lees ik niet (zo helder) terug in de tekst..

Ik zou verder het woning- en grondprijsopdrijvende effect van een laag canonpercentage meer benadrukken dan nu op p. 4 gebeurt.
Verder dat de gemeente niet 'wijzer' moet denken te zijn dan de kapitaalmarkt, en dat dat een oriëntatie zoals gekozen door de GWC rechtvaardigt.
En wellicht is richting bestuur en GR ook nog wel een goed argument dat je bij deze elementen van het systeem – in dit geval het canonpercentage - zuiver op de graat moet blijven. Als je de erfpachter tegemoet wilt komen zoek het dan in de korting.
Met groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
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: donderdag 25 februari 2016 17:50
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 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e (OGA); 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: uitleg canonpercentage

Hoi 5.1.2e ,
Dank voor je opmerkingen. Ik heb het verwerkt, zie bijlage.
Ik kan niet met de externe leenrente van de gemeente werken omdat ik daar geen overzicht van heb. Hoe eea is berekend, zie de bijlage.
Als dat iets anders moet, laat het weten. Ik denk dat het belangrijk iets van een duiding te doen van het risico dat de gemeente loopt.
@ 5.1.2e heb jij voor mij de bron van de 2,84%? Deze heb jij opgenomen in je rekensheet.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 25 februari 2016 17:33
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 , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e (OGA); 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: uitleg canonpercentage

Beste 5.1.2e ,
Zie bijgaand mijn comments.

Bij met name het stuk "Rentelasten gemeente bij keuze voor canon" heb ik enkele opmerkingen geplaatst en met name de duiding van de cijfers (verliesgetallen) vraag om iets meer toelichting dan melden als gebeurt wat sinds de 70-er jaren is gebeurt dan....

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Bestuur & Organisatie, Directie Middelen & Control
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 25 februari 2016 13:45
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, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA); 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: uitleg canonpercentage

Hierbij nav de mail 5.1.2e de aangepaste notitie. << Bestand: canon en afkoopsom.docx >>

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 25 februari 2016 11:01
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, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA); 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: uitleg canonpercentage

5.1.2e,

Dat is een aangename verrassing ☺, top! Ik dacht dat het te krap was om een volledige canon notitie te kunnen maken voor 10 maart maar dat dit zou verschuiven naar het BT van 21 april. In de overall notitie die ik aan het voorbereiden ben zit om die reden een deel over het canonpercentage. Mijn voorstel is om dit weg te laten uit de overall notitie en de onderdelen op te nemen in jullie canon notitie. Deels zijn ze overlappend, deels zijn ze nieuw.

Voor de beslispunten zou ik kiezen voor:

1. Akkoord te gaan met de opgenomen onderbouwing van het canonpercentage in de raadsvoordracht voor 22 juni middels

   a. De onderbouwing van het canonpercentage als geheel binnen de context van financierbaarheid vanuit perspectief van de erfpachter, relatie canon-afkoopsom en kostendekking gemeente

   b. De onderbouwing van de verschillende parameters afzonderlijk (reële rente, inflatie, risico-opslag)

2. Aan te geven of binnen het canonpercentage alleen het risicopercentage nog een variabele is waaraan gedraaid kan worden en of in dat geval de bandbreedte van 1,5%-2% het uitgangspunt is

De tekst die nu in de overall notitie is en dus kan worden gecombineerd in jullie notitie is de volgende: (geknipt/geplakt)

In de raadscommissie van 3 februari en gemeenteraad van 10 februari is veel aandacht geweest voor de hoogte van het canonpercentage en vooral is veel gesproken over de hoogte van de risico-opslag binnen het canonpercentage. De uitleg van het canonpercentage bleek niet toereikend om de raad te overtuigen van de hoogte van het canonpercentage. In de raadscommissie is het volgende toegezegd:

- *∀ Met betrekking tot het op te stellen grondprijsbeleid zal op dat moment verder in worden gegaan op het canonpercentage, waar onder begrepen wordt: risicopercentage, specificatie van de kosten en kwantificering van de risico's;*
- *∀ De punten worden uitgewerkt ten behoeve van de voordracht van het grondprijsbeleid, over de externe validatie [van de gemeentelijke kosten en risico's van het erfpachtstelsel] zal de wethouder overleggen met de wethouder Financiën.*
- *∀ Er zal gekeken worden naar de vaste canonmethode in Den Haag.*

Een nadere toelichting op de hoogte van het canonpercentage is nodig op zowel het percentage als geheel (relatie van het canonpercentage tot de hypotheekfinanciering en afkoopsom) als op de afzonderlijke parameters daarbinnen en de logica van de aan te houden percentages. Overigens is er niet veel meer onderbouwing te leveren dan de informatie zoals die al in de raadsstukken van 10 februari was opgenomen. Voorstel is om deze informatie te bundelen en te verduidelijken in één notitie ten behoeve van eerst het BT van 21 april en vervolgens als onderdeel van de raadsvoordracht van 22 juni op te nemen.

Het canonpercentage wordt nu door verschillende partijen als hoog betiteld waar het betoog van het college is dat het canonpercentage

marktconform is. Eigenlijk is dat gek dat het canonpercentage hoog wordt gevonden.
Het canonpercentage eeuwigdurend zou met de huidige parameters nu uitkomen op 2,63% bij indexcanon en 4,53,% bij vaste canon (zie onderstaand).

- ∀ *Het canonpercentage van het eerste kwartaal 2016 bedroeg 3% bij jaarlijkse indexatie. Een vaste canon bestaat in het voortdurende stelsel niet maar bij 25 jaar was het canonpercentage 3,25%. De indexcanon eeuwigdurend komt dus iets lager uit, de vaste canon iets hoger maar dat is ook logisch omdat de vaste canon eeuwigdurend wordt vergeleken met 25 jaar vast.*
- ∀ *Als de maandlasten van canon en hypotheek met elkaar worden vergeleken leidt het eeuwigdurende canonpercentage tot lagere maandlasten dan de hypotheeklasten. Hierbij moet wel worden aangetekend dat dit uitgaat van 30% belastingaftrek, aflossing van de hypotheek in 30 jaar en inflatie van 2%. Het kan van geval tot geval dus verschillen en ook is de aftrek van canon en hypotheek onderhevig aan mogelijke wijzigingen (belastingherziening).*

Onderstaand is het canonpercentage toegelicht en zijn canon en hypotheek met elkaar vergeleken.

Parameters GWC	***Hoog***	***Actueel***
Nominale rente *10 jaars staatsrente (nr)*	*5%[1] en hoger*	*0,72%*
Reële rente *10 jaars staatsrente (r=nr – i)*	*3%*	*1,0%[2]*
risico opslag (ro)	*1,75%*	*1,75%*
Inflatie (i)	*2%*	*2%*
d (r+ro+i)	*6,75%*	*4,75%*

Canonberekening eeuwigdurende erfpacht			***Hoog canonpercentage***		***Actueel canonpercentage***	
Indexcanon %	$\frac{d-i}{1+d}$	=	$\frac{6{,}75\% - 2\%}{1 + 6{,}75\%}$	= 4,45%	$\frac{4{,}75\% - 2\%}{1 + 4{,}75\%}$	= 2,63%
Vaste canon %	$\frac{d}{1+d}$	=	$\frac{6{,}75\%}{1 + 6{,}75\%}$	= 6,32%	$\frac{4{,}75\%}{1 + 4{,}75\%}$	= 4,53%

<< OLE-object: Picture (Device Independent Bitmap) >>

Ad 2b. Aan te geven of binnen het canonpercentage alleen het risicopercentage nog een variabele is waaraan gedraaid kan worden en of in dat geval de bandbreedte van 1,5%-2% het uitgangspunt is

In het BT is er voor gekozen om het risicopercentage nog niet vast te stellen en vooralsnog te rekenen met het gemiddelde van de GWC bandbreedte: 1,75%.
Er kan met dezelfde onderbouwing ook voor worden gekozen om het risicopercentage uit te laten komen op 1,5%. De indexcanon zou dan uitkomen op XX% en de vaste canon op YY%.
De vraag is of het BT het risicopercentage van de bandbreedte van de GWC wil houden of ook een lager risicopercentage overweegt.

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

60364

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 25 februari 2016 09:58
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 (OGA); 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: uitleg canonpercentage
Urgentie: Hoog

Hallo allemaal,

Naar aanleiding van ons overleg afgelopen dinsdag heb ik de notitie in de bijlage opgesteld. Vooral de eerste vier pagina's zijn aan de hand van ons overleg en de notitie die ik eerder had opgesteld extra. Daarna volgt de tekst over het canonpercentage dat er al eerder lag. Mijn conclusie is dat het risico voor de gemeente behoorlijk wordt onderschat.

<< Bestand: canon en afkoopsom.docx >>

Morgen wordt de 80% versie aangeleverd en volgende week gaat het naar de wethouders. Graag het liefst dus jullie opmerkingen vandaag. Volgende week ben ik afwezig en kan ik opmerkingen niet meer verwerken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

---

[1] Indien de nominale rente minus de inflatie hoger dan 3% dan geldt de bovengrens bandbreedte
[2] De reële rente is -1,28%, de bandbreedte van 1% wordt dan de actuele rente