To: 5.1.2e 2(5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e .(5.1.2e
Sent: Wed 9/23/2015 12:35:30 PM
Subject: RE: GWC en 5.1.2e 5.1.2e
Received: Wed 9/23/2015 12:35:31 PM

Mooi!
Ik heb het verwerkt in de stukken, op deze manier is het beter en verbreed maar hebben we wel de redenatielijn van het BT kunnen vasthouden
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

Van: 5.1.2e 2(5.1.2e
Verzonden: woensdag 23 september 2015 14:04
Aan: 5.1.2e .(5.1.2e
Onderwerp: RE: GWC en 5.1.2e 5.1.2e

Kleine aanpassing, ik zou even benadrukken dat het om de verhouding tussen canon en afkoopsom gaat. Ik denk dat het ons zo kan helpen in de discussie om een dergelijke tekst op te nemen!
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: woensdag 23 september 2015 13:59
Aan: 5.1.2e 2(5.1.2e
Onderwerp: RE: GWC en 5.1.2e 5.1.2e

Zo iets?

∀De GWC heeft geadviseerd een risicopercentage van tussen 1,5% en 2% op te nemen. Tijdens de consultatie is gebleken dat door sommigen het risicopercentage te hoog wordt gevonden.

Het risicopercentage maakt onderdeel uit van de disconteringsvoet (rente%+inflatie%+risico%) waarmee toekomstige bedragen netto contant worden gemaakt (naar het heden worden gehaald). Bedragen die in de toekomst worden ontvangen zijn, naast de gevolgen van inflatie, onzekerder dan bedragen die nu worden ontvangen.

De disconteringsvoet wordt vervolgens gebruikt om de hoogte van de canon en de afkoopsom te bepalen. Een relatief hoge (lage) disconteringsvoet leidt tot een relatief lage (hoge) afkoopsom [doorhalen:maar tot een relatief hoge] in verhouding tot het canonbedrag [doorhalen: en omgekeerd]. Het college vindt het belangrijk dat de disconteringsvoet en hetrisicopercentage daarbinnen marktconform is en zich aan de (vastgoed)markt ontleend.

Voordat een definitief standpunt ingenomen wordt over het risicopercentage zal de gemeente dit verder uitwerken.

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 2(5.1.2e
Verzonden: woensdag 23 september 2015 13:19
Aan: 5.1.2e .(5.1.2e

CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: GWC en 5.1.2e 5.1.2e

In de disconteringsvoet zit een risicopremie om de toekomstige canons, dat wat de periodieke waarde van de grond is in de toekomst en die een zekere mate van onzekerheid heeft, een risicopremie.
Als je schrijft dat in het canonpercentage een risicopremie zit, dan lijkt het erop dat een deel van de canon bedoeld is ter compensatie van het risico. Maar dat is niet zo. (bijvoorbeeld, als de canonpercentage 4% en 1% risico premie in de disconteringsvoet, dan lijkt erop dat 25% van de canon is ter compensatie van het risico van de gemeente. Maar op het moment dat de canon wordt betaald, is er geen risico meer. De betaalde canons zijn 100% zeker, alleen de toekomstige canons zijn onzeker!)
Zeggen dat er een risicopremie in het canonpercentage zit is daarom heel erg verwarrend. Er zit een risicopremie in de disconteringsvoet, en met de disconteringsvoet kan de canon worden uitgerekend op basis van een gegeven grondwaarde. Dat is wat anders dan dat er een risicopremie in het canonpercentage zit.
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: woensdag 23 september 2015 11:59
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: GWC en 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e,

In de toelichting geef je aan dat er in het canonpercentage geen risicopremie zit maar dat is toch juist wel zo?
Dat is toch ook juist de kern van het bezwaar, dat in het canonpercentage een te hoog aandeel risico zit.
Het gesprek verleggen van canonpercentage naar disconteringsvoet vindt ik om die reden lastig.
Of zie ik iets over het hoofd?
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

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 23 september 2015 10:02
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: GWC en 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e,

Is het idee de volgende tekst in de bestuurlijke reactie:

▿De GWC heeft geadviseerd een risicopercentage van tussen 1,5% en 2% op te nemen. Het college vindt het belangrijk dat het risicopercentage geaccepteerd wordt. Tijdens de consultatie is gebleken dat door sommigen het risicopercentage te hoog wordt gevonden. Voordat een definitief standpunt ingenomen wordt over de hoogte van het risicopercentage zal de gemeente dit verder uitwerken.

Te vervangen of uit te breiden met:

▿De GWC heeft geadviseerd een risicopercentage van tussen 1,5% en 2% op te nemen. Tijdens de consultatie is gebleken dat door sommigen het risicopercentage te hoog wordt gevonden. Het risicopercentage is onderdeel van de disconteringsvoet waarmee toekomstige bedragen netto contant worden gemaakt (naar het heden worden gehaald). Bedragen die in de toekomst worden ontvangen zijn, naast de gevolgen van inflatie, onzekerder dan bedragen die nu worden ontvangen. In het canonbedrag zelf zit geen risicopremie, alleen in de disconteringsvoet, waarmee toekomstige canons netto contant worden gemaakt, is een opslag voor risico opgenomen.

Met het canonpercentage wordt de juiste verhouding tussen de grondwaarde en canon gezocht. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom nagenoeg gelijk aan de grondwaarde mits de disconteringsvoet die wordt gebruikt voor het bepalen van het canonpercentage gelijk is aan de disconteringsvoet om de canons netto contant te maken voor het

bepalen van de afkoopsom. Een marktconforme verhouding tussen afkoopsom en canon wordt verkregen wanneer de gebruikte disconteringsvoet (inclusief risico-opslag) aan de (vastgoed)markt is ontleend. Voordat een definitief standpunt ingenomen wordt over de hoogte van het risicopercentage zal de gemeente dit verder uitwerken.

Wat denk je ervan? We nemen dan al een beetje een voorschot en kunnen misschien de discussie wat bijsturen. Nu denkt iedereen dat er in het canonbedrag een risicopremie is opgenomen, maar dat is niet zo. Ik denk ook dat de focus meer moet naar de disconteringsvoet, dat zal ons helpen in de discussie. Ook moet de discussie meer naar de verhouding tussen canon/afkoopsom ipv van een percentage. Een laag canonpercentage betekent namelijk een onbetaalbare afkoopsom, daar is niemand bij gebaat...
Misschien moet je deze zin weglaten: Naar mening van het college zal de risico-opslag vanuit het perspectief van de markt moeten worden beredeneerd
Wat denk jij? Volgens mij geven we iets meer richting aan de discussie en is het een opmaat voor een college standpunt.
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: maandag 21 september 2015 09:03
Aan: 5.1.2e 5.1.2e; Rossum, 5.1.2e van; 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 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: GWC en 5.1.2e 5.1.2e

Collega's,
Afgelopen week heeft 5.1.2e met 5.1.2e 5.1.2e gesproken en leek het zo te zijn dat hij zich niet (helemaal) kon vinden in de wijze waarop de GWC de methode 5.1.2e voor de bepaling van eeuwigdurende canon/afkoopsom heeft gebruikt.
5.1.2e 5.1.2e en de GWC hebben vrijdagochtend overlegd over de mogelijke verschillen van inzicht en 5.1.2e 5.1.2e heeft vervolgens aan 5.1.2e teruggekoppeld.
Het komt er op neer dat 5.1.2e 5.1.2e zich (toch) kan vinden in de methode en door de GWC gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot het canonpercentage en deze te baseren op:

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%.

Wel geeft hij aan een aantal praktische aandachtspunten te zien. 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 stelt 5.1.2e 5.1.2e voor 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.
- ∀Ten aanzien van de risico opslag is hij van mening dat dit giswerk is. 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.

Mijn beeld is dat we op basis van het gesprek tussen 5.1.2e en GWC de ruimte moeten nemen om tot een onderbouwde invulling van de parameters te komen. De risico opslag hebben we in dat kader al in de bestuurlijke reactie als uitwerkingspunt genoemd. Overi382523ziet 5.1.2e blijkbaar geen risico in rentestijgingen die boven de bovengrens van 3% uitkomen, ik had me dat risico nog wel kunnen voorstellen als component inhet risicopercentage.
Kortom, GWC en 5.1.2e houden elkaar vast maar tegelijkertijd ligt er wel ruimte om tot een nadere uitwerking en eventuele afwijking

van het risicopercentage te komen.

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