To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Fri 9/25/2015 7:40:27 AM
Subject: Re: schematisch overzicht verschil voortdurend en eeuwigdurend
Received: Fri 9/25/2015 7:40:29 AM

Aan het eind van het tijdvak heeft de onzekerheid over de canonsprong (bij waardestijging vastgoed) een drukkend effect op de verkoopprijs. Deze onzekerheid is er bij eeuwigdurend niet. Als er een betere manier is om dat te visualiseren dan hou ik me natuurlijk aanbevolen.

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

Op 25 sep. 2015 om 09:29 heeft 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Maar ook bij een marktontwikkeling daalt de waarde van een canonbetalend voortdurend erfpachtrecht niet onder de opstalwaarde.
>
> 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:** vrijdag 25 september 2015 09:27
> **Aan:** 5.1.2e, 5.1.2e
> **Onderwerp:** Re: schematisch overzicht verschil voortdurend en eeuwigdurend
>
> 5.1.2e,
> In de tekst leg ik uit dat er van marktontwikkeling wordt uitgegaan maar dat deze niet in beeld is gebracht om alleen het verschil te kunnen laten zien.
>
> 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

Op 25 sep. 2015 om 09:24 heeft 5.1.2e, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

5.1.2e,

Gister tijdens het financieel overleg kreeg ik het schematisch overzicht over het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend (dat wat je voor 1 oktober hebt gemaakt) onder ogen. Ik zag dat je daarin de verkoopwaarde van een voortdurend erfpacht lager stelt dan de opstalwaarde bij het naderen van het einde van het tijdvak. Met de veronderstelling dat er geen marktwaardeontwikkeling is, is dat vreemd / niet juist.

De waarde van een voortdurend erfpachtrecht kan alleen onder de opstalwaarde komen als de markt (kopers) verwachten dat de canon bij einde tijdvak hoger wordt dan de actuele grondwaarde rechtvaardigd. Dat is een vreemde veronderstelling aangezien 1) de canon residueel wordt bepaald 2) de residuele methode wordt gebruikt voor de grondwaardebepaling en 3) er een depreciatie van 25% van toepassing is op de grondwaarde bij CHET. Bovendien gebruiken deskundigen nog steeds 40% depreciatie. Dus waarom zou een geinformeerde koper (= onderdeel van definitie marktwaarde) dat verwachten. Natuurlijk is er onzekerheid over de exacte hoogte van de canon maar deze onzekerheid gaat dan over *hoeveel lager de canon exact zal zijn dan de actuele grondwaarde rechtvaardigd* en niet over hoeveel hoger.
Het is logischer te veronderstellen dat de algemene verwachting is dat de canon *lager* zal zijn dan de actuele grondwaarde rechtvaardigd. Bij geen marktontwikkelingen, waarbij de indexcanon bij eeuwigdurend gelijke tred houd met de actuele grondwaarde, zal een voortdurend erfpachtrecht bij het naderen van het einde tijdvak dus eerder meer waard zijn dan eeuwigdurend. De algemene verwachting is namelijk dat er een canonverlaging zal optreden bij CHET door de 25% depreciatie (en bij eeuwigdurend vind die canonverlaging niet plaats!).

In de praktijk zal dit zich niet voortdoen omdat er wel een ontstuimige marktontikkeling is. Maar als je opschrijft dat je verondersteld dat er geen marktontwikkeling is, dan klopt het schema niet dat een canonbetalend voortdurend erfpachtrecht minder waard is dan canonbetalend eeuwigdurend erfpachtrecht. Het strookt ook niet met de tekst over de financiele effecten waarin heel nadrukkelijk de link is gelegd met de marktverwachtingen bij uitgifte en de werkelijke marktontwikkeling bij einde tijdvak.

Met vriendelijke groet,

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