From: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Tue 8/18/2015 1:10:48 PM
Subject: RE: EMBARGO tot 18.00: Antwoorden vragen nav rapport 'Schoon Schip'
Received: Tue 8/18/2015 1:10:50 PM

Dat begint bij mij inmiddels (eindelijk!) ook in te dalen [redacted] Ik ben dus gerustgesteld en zal er vanaf nu niet meer op terug komen ;-).
Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 augustus 2015 15:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: EMBARGO tot 18.00: Antwoorden vragen nav rapport 'Schoon Schip'

Hoi [redacted], hoewel de redenatie meer vanuit de hypotheek is concludeert [redacted] ook dat de vaste canon eeuwigdurend en voor 50 jaar niet aan elkaar gelijk kunnen zijn. En dat de indexcanon wel aan elkaar gelijk kunnen zijn. Dus volgens mij is het gelijk aan wat ik zeg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 augustus 2015 12:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: EMBARGO tot 18.00: Antwoorden vragen nav rapport 'Schoon Schip'

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 17 augustus 2015 11:17:38 CEST
Aan: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Antw.: EMBARGO tot 18.00: Antwoorden vragen nav rapport 'Schoon Schip'

[redacted],

Je had me met een vraag het weekend ingestuurd die me meer heeft bezig gehouden dan gedacht, maar ik geloof dat ik het allemaal weer op een rijtje heb.

Voor het gemak ga ik ervan uit dat we in een stationaire economie met inflatie leven. Stationair: grondwaarde blijft reëel gelijk. We nemen een grondwaarde van 100.000 euro, op basis van eigendom/eeuwigdurende erfpacht. Volgens mij werkt het dan als volgt. Tegen de erfpachter zeg je dat er drie manieren zijn waarop hij/zij deze grondwaarde kan voldoen:

1. De grondwaarde in één keer voldoen. De rekening is uiteraard 100.000 euro.
2. U mag die 100.000 ook van mij lenen – als ware ik een bank - en op die lening rente betalen. De rente is marktconform 5%; 3% reële rente en 2% (verwachte) inflatie. Als u dat te eniger tijd mocht willen dan kunt u de 100.000 euro alsnog in één keer voldoen. Of u dat nu doet over 2 jaar of over 10 jaar of over 50 jaar, dat maakt voor het bedrag niet uit. Uw schuld blijft nominaal gelijk. Zolang u een jaarlijks bedrag betaalt noemen wij dat de vaste canon.
3. U mag mij ook alleen de reële rente betalen van 3%, maar die 3% bereken ik dan over de nominale grondwaarde die vanwege de inflatie elk jaar met 2% toeneemt. (Of, maar dat is hetzelfde, ik verhoog het rentepercentage van 3% elk jaar met 2%, dus het percentage is het tweede jaar dan 3,06% en het derde jaar

3,1212%, etcetera.) Als u dat te eniger tijd mocht willen dan kunt u uw verplichting alsnog in één keer voldoen door de nominale grondwaarde te voldoen die gelijk is aan 100.000 * 1.02^y, waarin y staat voor het jaar waarin u wilt afkopen. Het betekent in feite dat u altijd de reële waarde betaalt. Zolang u een jaarlijks bedrag betaalt noemen wij dat de indexcanon.

Wat de keuze ook is, netto contant (wij maken contant met 5%) betaalt men bij iedere manier precies hetzelfde.

Als dit de juiste benadering is dan is het snel duidelijk dat als je de balans opmaakt op het 50ste jaar dat dan de ncw die nog betaald moet worden door de vaste canonklant lager is dan die van de indexcanonklant. Dat verschil zal eeuwig blijven bestaan, maar de bedragen die netto contant nog betaald moeten worden, worden steeds kleiner en neigen naar 0. Het is goed om te constateren dat met een vaste canon als die wordt geënt op een lening dat men dan net als bij een hypotheek een steeds kleinere schuld krijgt, vanwege inflatie. Het woord canon roept iets anders op, nl. een vergoeding voor het gebruik van de grond. Het is vreemd dat die vergoeding in reële zin daalt terwijl de grond waar het over gaat wel in waarde stijgt. Een indexcanon lijkt meer aan dit principe tegemoet te komen dan een vaste canon. Ook de opmerking van de GWC dat men bij een canon denkt overeenkomstig een aanvangsrendement bij markthuurwoningen wijst in die richting. Verderop zullen we gebruik maken van deze constatering. Maar eerst nog een tweede opmerking. Op de markt zal een huis met een vaste canon al snel meer waard zijn dan een huis met een indexcanon. Ik ben benieuwd hoe men daarmee omgaat bij de vaststelling van de WOZ-waarde.

We hadden het hierboven over het 50ste jaar binnen het eeuwigdurende stelsel. Als je het over het 50ste jaar van een voortdurend stelsel hebt, een eindjaar daarvan, dan ligt het principieel anders. We gaan uit van een waarde op 50-jarige basis van wederom 100.000 euro. Om op het vijftigste jaar de nieuwe canon te bepalen moet dat gebeuren op basis van de reële waarde. Zojuist zagen we dat de grond met een indexcanon die waarde heeft en houdt, andere dan inflatiegerichte factoren daargelaten. Om die redenen nemen we die indexcanon als uitgangspunt en niet de vaste canon. Die indexcanon is gewoon weer 3% elk jaar met 2% bijgesteld. Voor wat betreft de vaste canon moet nu een waarde worden gezocht die de reële waarde van de grond ook in dat geval op het vijftigste jaar op 100.000 euro reëel brengt. Dat vaste canonpercentage bedraagt dan 4,78%. (???? dit percentage heb ik gegokt, moet nog uitgerekend worden.) Intuïtief kwamen wij donderdag ook al tot een aanpassing van één van de twee canonpercentages maar toen dacht ik aan aanpassing van de indexcanon.

Ik legde in de wandelgangen mijn redenering voor aan 5.1.2e 1.2 en 5.1.2e 1.2. Zij begrijpen deze analyse zonder meer. Hadden het wellicht zo kunnen oplepelen. (Maar het beklijft natuurlijk beter als je het zelf hebt zitten bedenken).

Maar ik weet eigenlijk niet of hiermee jouw kwestie voldoende centraal staat. Het zou iig een basis moeten bieden om verder te denken.

Met groet,

5.1.2e

Strategisch Adviseur
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. 5.1.2e ten
Verzonden: donderdag 13 augustus 2015 19:43
Aan: 5.1.2e de
Onderwerp: Fwd: EMBARGO tot 18.00: Antwoorden vragen nav rapport 'Schoon Schip'

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

791847

Van: "5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e< 5.1.2e @amsterdam.nl>
Aan: "Rossum, Pierre van" <5.1.2e>, "5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e

00100

<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>"
<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>"
<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>"
<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>"
<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>"
<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>"
<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>"
<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>"
<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>"
<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>"
<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>"
<redacted> @amsterdam.nl>, "<redacted>" <redacted> @amsterdam.nl>

Onderwerp: EMBARGO tot 18.00: Antwoorden vragen nav rapport 'Schoon Schip'

Beste collega's,

Hierbij, zoals gisteren aangekondigd, de mail van de grondwaardecommissie met de antwoorden op de aan haar gestelde vragen.

Let op: verzoek om (delen van/citaten uit) dit document niet te verspreiden tot het eind van deze dag, tenminste tot 18.00 uur.
Dit in verband met de dagmail die we nu opstellen voor de raadscommissie.

Deze dagmail zal tussen 16.15 en 17.00 uur verzonden worden.
Pas na verzending van de dagmail kunnen we aannemen, dat alle raadsleden het document hebben ontvangen.

Dank voor je medewerking,

Vriendelijke groet,

<redacted>
<redacted> <redacted>
Vernieuwing Erfpachtstelsel

Gemeente Amsterdam

M: <redacted>
E: <redacted> @amsterdam.nl

Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

Van: <redacted> <redacted>
Verzonden: donderdag 16 juli 2015 10:20
Aan: <redacted> <redacted>
Onderwerp: Antwoorden vragen nav rapport 'Schoon Schip'

791847

00100

Geacht raadslid,

Hierbij ontvangt u de antwoorden op uw vragen naar aanleiding van het rapport '*Schoon Schip*'.
Dit totaaloverzicht wordt vandaag tevens aangeleverd aan de commissie RO middels de dagmail.

Vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

791847