00181

To: [redacted], [redacted][redacted]@amsterdam.nl]; [redacted][redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted][redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 7/3/2015 11:58:33 AM
Subject: RE: canonpercentage simulatie
Received: Fri 7/3/2015 11:58:36 AM
canonpercentage bepalingsmodule met voorstel FF en voorbeelden conform GWC.xls

[redacted], er gaat iets fout in je formule. De discontovoet = reële rente + risico opslag + inflatie
De formule voor de indexcanon is
d-i

1+d
Dan is het canonpercentage bij een reële rente van 1%, een risco-opslag van 2% en inflatie van 2%
(5% - 2%) / (1+5%)
= 2,86%
PS jij deelt niet door de "discontovoet" maar door de "discontovoet excl. Inflatieverwachting"
Een discontovoet is ALTIJD inclusief inflatieverwachting. Als je de inflatieverwachting uit de discontovoet haalt, zeg dan ook altijd expliciet dat het de discontovoet excl. Inflatie is, want in de rest van NL is een discontovoet incl. inflatieverwachting. Zie verder ook het advies van F&F:
https://www.amsterdam.nl/publish/pages/713480/advies_franck_en_frijns_over_canonpercentage_20130902.pdf
In het advies staan ook berekeningen met uitkomsten. Je zal zien dat als je de groeiverwachting grondwaarde gelijk stelt aan de inflatieverwachting (dat is wat de GWC doet), de eerste term wegvalt. Er staat ook duidelijk in waaruit de discontovoet bestaat.
Zie verder ook de berekeningen in de bijlage.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 juli 2015 11:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: canonpercentage simulatie

En bijgaand de berekening als ik letterlijk (uit de notitie van [redacted]) overneem:

De disconteringsvoet bestaat uit de reële rente (met een minimum van 1% en een maximum van 3% conform advies Frijns & [redacted]), de verwachte jaarlijkse prijsinflatie en de risico-opslag.

Het canonpercentage beweegt zich dan wel tussen logische marges, maar komt ca. 0,06% hoger uit dan de 2,86% resp. 4,76% van gisteren.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 juli 2015 11:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: canonpercentage simulatie

Hoi [redacted],

Ik ben bezig met de "simulatie canonpercentage", met letterlijke invulling van de formule, die jij gisteren overhandigde.
Helaas krijg ik daaruit (waar ik bij r=3 en i=2 inderdaad ook uitkom op 2,86% resp. 4,76%) bij heel hoge of lage rentevoeten onbedoeld hoge/lage uitkomsten (zie de rode vlakken in de bijlage).
Heb ik hem zo goed ingevuld, of doe ik iets verkeerd?

631293

Groet,
[redacted]