01790

From: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Tue 9/8/2015 7:11:32 AM
Subject: RE: Doorsturen: risico-opslag bij het canonpercentage
Received: Tue 9/8/2015 7:11:32 AM

[redacted],
Als het risicopercentage is bedoelt om de waardeontwikkeling te compenseren dan vindt ik het gek, dat zou toch een vorm van afromen zijn en dat is niet de bedoeling. Dat zou voor mij betekenen dat het risicopercentage te hoog is.
Wel echt een ander beeld dan het beeld dat jij schetst. Als het alleen gaat om het compenseren van de toekomst dan zouden we een risico opslag moeten bepalen op basis van de kans dat de canon de geldontwaarding niet zou kunnen volgen maar tegelijkertijd zit dat al in de inflatiecomponent in de formule. Dat zou dan toch betekenen dat het risicopercentage te hoog is?
Groet,

[redacted]
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 september 2015 15:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Doorsturen: risico-opslag bij het canonpercentage

Kunnen we hier iets mee...
Ik weet het niet. Het is in ieder geval niet de uitleg die ik gaf....
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Verzonden van mijn HTC
----- Forwarded message -----
Van: "[redacted]" <[redacted]@uva.nl>
Aan: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
CC: "[redacted]@ortec-finance.com" <[redacted]@ortec-finance.com>
Onderwerp: risico-opslag bij het canonpercentage
Datum: ma, sep. 7, 2015 14:53

Hoi [redacted],
Op blz. 4 van de notitie (Frijns+Francke) staan 5 risico's kosten die de gemeente loopt.
Een ervan (verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke) had specifiek betrekking op verandering van canonbetaling op het moment van aankoop van een woning, dus die vervalt.
Het belangrijkste risico is dat de werkelijke grondwaardeontwikkeling de verwachte ontwikkeling niet volgt:
Oftewel de werkelijke grondewaarde na 50 jaar kan afwijken van de verwachte grondwaarde na 50 jaar.
Ter illustratie: onder de aanname van een evenwichtige situatie (blz. 4, grondwaardestijging = 2,25% per jaar) en een 50-jarige periode,
bedraagt het canonpercentage 3,22% (1,77% als de disconteringsvoet geen risico-opslag bevat).
Hiermee wordt – op basis van de formule – bij een grondwaarde van €100.000 een initiële canon van €3.219 (€1.770 als er zonder risico-opslag wordt gerekend) vastgesteld.
De verwachte grondwaarde over 50-jaar is onder de aanname van 2,5% per jaar gelijk aan (1,025)^50*€100.000 = €304.205.
De contante waarde van de canonbetalingen bedraagt €79.081 (€57.195), de contante waarde van de grond in jaar 50 bedraagt €20.919 (€42.805), samen precies de grondwaarde van €100.000.
Stel dat de na 50 jaar blijkt dat de grondwaardestijging slechts 1% per jaar is geweest, dan is de grondwaarde in jaar 50 gelijk aan €164.463.
De contante waarde van de canonbetalingen bedraagt nog steeds €79.081 (€57.195), de contante waarde van de grond in jaar 50 bedraagt €11.310 (€23.142), samen €90.390 (€80.337).
De gemeente mist dus ongeveer €10.000 (€20.000) aan opbrengsten (uitgedrukt in de waarde van nu en niet over 50 jaar).
Of anders gezegd, de canon had achteraf gezien dan niet vastgesteld moeten worden op €3.219, maar op €3.611 (uitgaande van 1% grondwaardestijging).

Dus er is voor de gemeente zeker een risico de werkelijke grondwaardestijging afwijkt van de verwachte.
Om dit risico te compenseren wordt een risico-opslag in de disconteringsvoet gebruikt.
Gr. 5.1.2e

From: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: woensdag 2 september 2015 17:29
To: 5.1.2e 5.1.2e
Subject: risico-opslag bij het canonpercentage

Hoi 5.1.2e,
Naar aanleiding van interne discussies maar ook externe onduidelijkheid over de risico-opslag heb ik deze notitie geschrevenvoor intern gebruik. Het eerste deel willen wij waarschijnlijk gaan gebruiken voor de bestuurlijke reactie. Maar het is wel goed vooraf te weten wat jij ervan vindt? Hoe zou jij de risico-opslag van 1,5 tot 2% verdedigen die als hoog wordt ervaren (met als argument dat de gemeente nauwelijks risico loopt)?
Het was goed weer even met je bij te praten!
Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do en vr

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.