[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 oktober 2013 16:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: FW: erfpacht en verschillen

Geachte mevrouw [redacted],

In onderstaand overzicht is (met terugwerkende kracht) weergegeven wat het jaarlijkse canonpercentage zou zijn geweest met de formule van Francke en Frijns en wat het jaarlijks gemiddelde canonpercentage zou zijn geweest gebaseerd op basis van het 5 langst lopende staatsleningen zoals dat onder AB 2000 het geval was.
Wat betreft de toepassing van de formule van Francke en Frijns, moet ik natuurlijk wel het voorbehoud maken dat het gaat om voornemens en niet om definitieve keuzes van het gemeentebestuur.

	Gemiddeld rentepercentage 5 langstlopende staatsleningen waar huidige canonpercentage op is gebaseerd	Formule Francke en Frijns	Verschil huidige canonpercentage vs formule Francke en Frijns
2001	5,17%	2,55%	2,61%
2002	4,99%	3,45%	1,55%
2003	4,27%	2,71%	1,55%
2004	4,27%	3,66%	0,61%
2005	3,23%	2,94%	0,29%
2006	3,94%	3,88%	0,05%
2007	4,43%	3,87%	0,55%
2008	4,46%	3,31%	1,15%
2009	3,99%	2,15%	1,84%
2010	3,29%	2,99%	0,29%
2011	3,28%	2,51%	0,77%
2012	2,33%	2,18%	0,16%
2013	2,38%	2,18%	0,21%
Gemiddeld	3,85%	2,95%	0,90%

Deze berekening is gebaseerd op een aantal aannames, waarvan de belangrijkste is dat de verwachte inflatie (onderdeel van de nieuwe wijze om het canonpercentage vast te stellen) steeds is gebaseerd op de Macro Economische Verkenning van het CPB van het jaar ervoor;
Zoals u kunt zien, zou de afgelopen 13 jaar het canonpercentage volgens de methode van Francke en Frijns gemiddeld circa 3% (2,95%) zijn geweest en is het jaarlijks gemiddeld rentepercentage van de 5 langstlopende staatsleningen waar het huidige canonpercentage op is gebaseerd gemiddeld circa 4% (3,85%). Daarnaast fluctueert het canonpercentage volgende de methode van Francke en Frijns ook minder dan onder het oude stelsel.

Als u verder nog vragen hierover heeft, kunt u contact met me opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2013 13:24
Aan: [redacted]'
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: erfpacht en verschillen

Geachte mevrouw [redacted]
Ik probeer u morgen een historische reeks met canonpercentages obv de huidige systematiek en een vergelijking met de voorgestelde systematiek te sturen.
De kapitaalmarktrente speelt in beide systemen een rol. Deze vormt echter ook de basis voor de door banken gehanteerde hypotheekrentepercentages, dus wat dat betreft hebben schommelingen in de kapitaalmarktrente altijd invloed op de woonlasten. De mate waarin kan inderdaad verschillend zijn.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Bezoekadres: Weesperplein 8
Telefoonnr: [redacted]
Mobiel: [redacted]
E mail: [redacted]@oga.amsterdam.nl

Van: [redacted] [redacted]]
Verzonden: maandag 21 oktober 2013 9:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: erfpacht en verschillen

Geachte [redacted],

Bedankt voor uw reactie. De verklaringen die u geeft klinken logisch en beredeneerd, maar het onderstreept dat het huidige stelsel ongewenste uitwerkingen heeft. Lichte veranderingen van met name de renteparameter leiden tot extreme verschillen. Wij zijn benieuwd of uw stelling dat het canonpercentage in het nieuwe systeem minder zal fluctueren, klopt. Wij zouden het op prijs stellen als u dat nog in een reactie zou willen onderbouwen, bijvoorbeeld met een analyse van historische rentepercentages waaruit het canonpercentage is opgebouwd.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] [[redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 16 oktober 2013 11:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: erfpacht en verschillen

Geachte mevrouw [redacted],

Op verzoek van [redacted] bijgaand de beantwoording van uw vragen betreffende twee adressen:

1. De canon verschilt bij deze twee adressen omdat de [redacted] is uitgegeven in 2010. De rente was op dat moment (en daarmee het canonpercentage) rond de 3,9%. [redacted] is uitgegeven in 2013. De rente was (en daarmee het canonpercentage) rond de 2,34%.

In het voorgestelde, nieuwe systeem zullen dergelijke verschillen veel kleiner zijn omdat het canonpercentage minder zal fluctueren en zich binnen een beperkte bandbreedte blijft bewegen. In het nieuwe systeem zal de vooruit te betalen

canon worden gebaseerd op de canon en niet, zoals nu, de canon worden gebaseerd op de afkoopsom. Daarmee zal de verhouding tussen canon en vooruit te betalen canon in één kalenderjaar over de hele stad gelijk zijn op het transactiemoment.

2. Hoewel beide woningen een verschillende canon hebben, hebben ze een vergelijkbare grondwaarde (en daardoor ook een vergelijkbare afkoopsom). Dat de verhouding canon/grondwaarde verschilt, komt door het verschil in rente op het moment van uitgifte. Logische wijs zou je een veel hogere grondwaarde verwachten op ODE dan in de Houtshavens aangezien ODE in het centrum ligt. De grondprijsdeal van ODE dateert echter van rond 2000 en de deal in de Houthavens is een veel recentere deal. Daardoor is de grondquote in ODE juist lager dan in Houthavens hoewel je eerder andersom zou verwachten.

In het voorgestelde, nieuwe systeem zijn dergelijke verschillen niet meer mogelijk omdat grondquote en canon (obv actueel canonpercentage) op het **transactiemoment** worden bepaald en niet, zoals nu, op het moment dat de deal met de ontwikkelaar wordt gesloten..

Met vriendelijke groet
[redacted]

[redacted]
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Bezoekadres: Weesperplein 8
Telefoonnr: [redacted]
Mobiel: [redacted]
E mail: [redacted]@oga.amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 oktober 2013 14:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: mail van 18 sept

Ha [redacted],

Ls zojuist besproken. Kunnen deze vragen van [redacted] nog even snel beantwoord?. Ik neem aan dat het te maken heeft met het canonpercentage op het moment van ondertekening erfpachtcontract?

Sorry! Helemaal vergeten de cases toe te voegen! Hier zijn ze. Ik hoor dus graag:

1. Waarom de jaarcanons zo extreem verschillen bij een vergelijkbare afkoopsom
2. Wat de verklaring is voor het grote verschil in grondquote tussen beide nieuwbouwwoningen in een vergelijkbaar marktgebied.

http://www.funda.nl/koop/amsterdam/appartement-[redacted]
http://www.funda.nl/koop/amsterdam/appartement-[redacted]

Summary:

[redacted]

Prijs woning inclusief afkoop erfpacht voor 50 jaar:	525.000
Prijs woning excl. grond	420.632
Afkoopsom erfpacht	104.368
Jaarlijkse canon	4.028

[redacted]

Prijs woning inclusief afkoop erfpacht voor 50 jaar	425.000
Prijs woning excl. grond	317.532
Afkoopsom erfpacht	107.467
Jaarlijkse canon	2.515

Groet,
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer