Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: FW: notitie canonpercentage
Datum: woensdag 4 september 2013 16:10:00
Bijlagen: canonpercentage_Francke_Frijns_20130902.pdf
canonpercentage_Francke_Frijns_20130902.docx
canonpercentage bepalingsmodule.xls

Hallo allen!

In de bijlage de notitie van Marc en Jean. Op basis van deze notitie moeten wij nog wel een concrete wijze van canonbepaling kiezen. In de bijlage een voorstel/excelmodule daarvoor.

In de AB leggen we dan vast dat op basis van de het rendement op staatsobligatie, de verwachte inflatie en de gemiddelde woonduur het canonpercentage wordt bepaald. Waarbij de groeivoet voor grond gelijk wordt gesteld aan de inflatie wanneer de reële rente onder de 2% ligt en wanneer de reële rente 2% of meer is, dan is de groeivoet voor grond 0,25% hoger dan de inflatie.

Het risico varieert tussen de 1,5% en 2% afhankelijk de reële rente, zie de staffel in de excel sheet.

Overigens even opletten, vooral bij hoge markt rentes leidt de systematiek tot lage canonpercentages. Dat betekent dat de gemeente iets zal moeten doen op dergelijke momenten, immers eerste uitgiften zijn dan zwaar verliesgevend in de eerste decennia. Dat betekent dat de grondwaarde die naar de grex wordt overgemaakt door BE wellicht lager moet worden dan de grondwaarde op basis van de formule…. Dat is wel zuur omdat bij hoge marktrentes

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur
Ontw kkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: Marc Francke [mailto:[redacted]@ortec-finance.com]
Verzonden: dinsdag 3 september 2013 11:49
Aan: [redacted]
CC: Jean Frijns
Onderwerp: RE: notitie canonpercentage

Beste [redacted],

Hierbij de notitie over de bepaling van het canonpercentage van Jean Frijns en mij, zowel in pdf als word formaat.
Mochten er vragen of opmerkingen zijn, dan horen wij het graag.

Met vriendelijke groet,

Marc

prof. dr. Marc Francke
Head of Real Estate Research

[redacted]

