0081

To: 5.1.2e 1. 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 2(5.1.2e
Sent: Wed 2/20/2013 10:07:05 AM
Subject: freeriders: canon die dalen door conversie
Received: Wed 2/20/2013 10:07:06 AM

Hoi 5.1.2e,

De volgende tekst kan je toevoegen aan het stuk over conversiebeleid:

Van ongeveer 3% van de erfpachtrechten waarvan het tijdvak binnen 20 jaar afloopt zal de canon dalen door conversie. Op termjn betekent dit structureel, tot het einde van het tijdvak van de desbetreffende erfpachtrechten, circa € 200.000 minder canoninkomsten voor de gemeente in vergelijking met de situatie dat deze rechten niet zouden worden geconverteerd. Als de canonformule wordt aangepast waardoor de canon onder de AB2013 lager uitkomt, bijvoorbeeld door de depreciatiefactor, zal de groep waarvan de canons dalen door de AB2013 toenemen, evenals het structurele verlies voor de gemeente op deze erfpachtrechten.

De laatste opmerking is overigens een extra argument om de depreciatiefactor niet verder aan te passen. Ik zou dat daarom in het hoofdstuk en advies over de depreciatiefactor toevoegen. Op zich is de 3% meer dan ik had verwacht. Ik denk dat door aanpassen van de depreciatiefactor de 3% snel veel meer gaat worden. Ook een lager canonpercentage dan 4% (het canon% dat ik in de berekeningen heb aangehouden) zal zorgen voor een snelle stijging van de groep die profiteert van de AB2013.

Ik zal vanavond ook de berekeningen in dropbox zetten, kan 5.1.2e i. 5.1.2e er ook naar kijken als hij wil. Succes vanmiddag met het canonpercentage. Ben benieuwd of er wat uitkomt. Als het die 10jrs staatsrente gemiddelde wordt (viel me trouwens op dat het weliswaar overeenkomt met de gemeentelijke leenrente, maar dat is alleen over enkele jaren gemeten....) kan misschien door een flexibele opslag het gat de met de marktrente worden overbrugd...

Groeten, 5.1.2e