[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 november 2013 16:18
Aan: 'Marc Francke'
CC: 'Jean Frijns'
Onderwerp: RE: verwerken van het advies in de Algemene Bepalingen en raadsbrief met jullie advies
Bijlagen: artikel 7 canonpercentage versie 6 november 2013.doc

Marc, excuus. Ik vergeet de concept tekst van artikel 7 van de Algemene Bepalingen mee te sturen. Bij deze alsnog.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 november 2013 16:12
Aan: 'Marc Francke'
CC: Jean Frijns
Onderwerp: verwerken van het advies in de Algemene Bepalingen en raadsbrief met jullie advies

Beste Marc,

Allereerst nog hartelijk dank voor het antwoord van inmiddels al weer ruim een maand geleden. Inmiddels zijn we het advies concreet aan het verwerken in een tekst voor de ontwerp Algemene Bepalingen. Het zal echter nog even duren voordat we daarmee in de openbaarheid treden omdat eerst moet worden afgewacht of er een referendum gaat komen.

Allereerst wil ik je vragen om te kijken naar de tekst van artikel 7 van de Algemene Bepalingen waarin de formule uit jullie advies is opgenomen (zie bijlage). Het college heeft besloten de opslag op 1,5% vast te zetten en niet te variëren. Ook heeft het college overgenomen om de bandbreedte voor de reële rente aan te houden.
Ik heb nog een concrete vraag. In jullie notitie schrijven jullie telkens, wanneer het over de disconteringsvoet gaat, “rente van Nederlandse staatsobligaties met een tienjarige looptijd”. In het artikel staat nu geschreven: “rendement op de Nederlandse staatslening met een (resterende) looptijd van tien jaar”. Kan je mij bevestigen dat dit zo ook jullie bedoeling volgt? Of is het nog noodzakelijk het woordje “effectief” toe te voegen voor rendement? Of heb je een heel ander voorstel? Je antwoord heeft geen haast. De conceptteksten van de Algemene Bepalingen moeten in de tweede helft van november klaar zijn.

Naar verwachting zal het college aankomende week naar buiten komen met een brief voor de gemeenteraad. Daarin zal het college, vooruitlopend op de verdere uitwerking van het raadsbesluit van begin juli, al aangeven hoe het wil omgaan met (o.a.) het canonpercentage, investeringen in de woning, betalingregimes en conversie. Jullie advies zal als bijlage van de brief aan de gemeenteraad worden gezonden. Ook zit er een analyse bij van hoe het canonpercentage op basis van jullie voorstel de afgelopen 13 jaar zou zijn geweest. Als attachment heb ik de bijlagen toegevoegd.

Tot zo ver de update van de stand zaken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: Marc Francke [redacted]
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2013 12:21
Aan: [redacted]
CC: Jean Frijns
Onderwerp: RE: rapport [redacted] + risico-opslag

Beste [redacted]

Hierbij mijn reactie op de opmerking in het [redacted] rapport.

Ik denk dat de constatering (geel gearceerd) op een misverstand berust.

De canon wordt namelijk zodanig vastgesteld dat de contante waarde van de verwachte inkomsten voor de gemeente gelijk is aan de grondwaarde zoals die op het moment van koop van de woning is vastgesteld. De inkomsten zijn de canonopbrengsten tussen moment van aankoop en verkoop van de woning, plus de grondwaarde op het moment van verkoop.
Er geldt dus zeker wel dat de waardestijging van de grond – vanaf het moment van aankoop tot het moment van verkoop van de woning – ten goede komt aan de gemeenschap.

Wel geldt dat in de tussenliggende periode de canon niet jaarlijks wordt aangepast aan de grondwaardeontwikkeling. Als dat wenselijk is, moet ieder jaar voor alle woningen het canonpercentage worden aangepast, zodat de canonontwikkeling gelijke tred houdt met de grondwaardeontwikkeling.

De vraag naar de risico-opslag
Wat mij betreft geven we geen nadere precisering van de risico-opslag.
Het wordt erg ingewikkeld de opslag te baseren op bijvoorbeeld de hypotheken spread en de volatiliteit van de groeivoet van de grond (die varieert per locatie).
Wel zal altijd moeten gelden dat de disconteringsvoet groter moet zijn de groeivoet van grond (zie de formule in ons document).

@Jean, als jij nog opmerkingen/aanvullingen hebt, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Marc

prof. dr. Marc Francke
Head of Real Estate Research

[redacted]

[redacted]

T [redacted]

From: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Sent: dinsdag 24 september 2013 9:42
To: Marc Francke
Subject: rapport [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

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