01740

From: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Mon 6/26/2017 12:01:37 PM
Subject: FW: beantwoording vraag van Van Osselaer
Received: Mon 6/26/2017 12:01:38 PM

Best [redacted],
Je vraag was:
"Hoe kan het dat de gemiddelde canon bij chet in PvdA plan veel hoger is maar de canonsprong kleiner?
Het antwoord op je vraag is:
In het PvdA-voorstel is de nieuwe canon direct gerelateerd aan de oude canon. In dit voorstel ligt de indexatie 1,25% boven de indexatie bij voortdurende erfpacht (1% reductiefactor + 0,25% meerwaardecomponent). De canonsprong is hierdoor altijd ongeveer 2x. Bij een 50-jarig tijdvak is het verschil in indexatie namelijk 1,9 (= (1+ 1%+0,25%)^50 -1 = 1,9). De canonsprong ligt wat hoger omdat verschillende rechten onder de huidige voorwaarden niet worden geïndexeerd en het gemiddelde tijdvak enigszins langer is, onder meer door verlengingen onder de AB1994.
In het CDA-voorstel is deze directe relatie er niet. Het canonpercentage bij aanvang verschilt over het algemeen met het actuele canonpercentage. Daarnaast ligt de schaduwgrondwaarde altijd tussen de 5% en 15%. Hierdoor worden bijvoorbeeld zeer lage canons opgetrokken.
De gemiddelde canon bij het PvdA-voorstel (circa € 3.800) is veel hoger dan bij het CDA (€ 1.200)/
Kennelijk is er geen sterk verband tussen de huidige canon / afkoopcanon en de nieuwe (meer min of meer) op marktwaarde gebaseerde canon bij het voorstel van de CDA.. Bij de PvdA is dit verband er per definitie. Ook stijgt de canon bij de PvdA per definitie. Bij CDA kan de canon ook dalen (bijvoorbeeld in Zuid-Oost). In absolute bedragen stijgt de canon bij de PvdA gemiddeld met € 2.000, bij het CDA daalt deze gemiddeld met € 500.
Daarnaast is het gemiddelde niet de beste indicator voor de canonsprong. Bij zeer kleine huidige canons kunnen de canonsprongen extreem hoog zijn (>10.000%). Dit trekt het gemiddelde natuurlijk sterk omhoog. De mediaan is bij dergelijke gegevens een betere indicator. Bij PvdA is de mediaan van de canonsprong 2,0, bij het CDA 0,8. Dit is een logischer beeld.

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

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 juni 2017 13:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: beantwoording vraag van Van Osselaer

Let op:
[redacted] *heeft in zijn antwoord ook vergeleken met de gemiddelde canon en canonsprong van de gemeente. In de brief staat deze informatie niet (omdat we daar toen vragen bij hadden die we die maandag niet beantwoord kregen en gekozen hebben voor het weglaten van de info), dus dit zou dan aanvullende info zijn. Lijkt mij niet juist om die enkel aan Van Osselaer de verschaffen. Zonder die info staat het antwoord ook nog steeds. In dit geval moet je de gele passages uit het antwoord weglaten en nog even checken of de zinnen dan nog lopen.*
De vraag van Van Osselaer is:
"Hoe kan het dat de gemiddelde canon bij chet in PvdA plan veel hoger is maar de canonsprong kleiner?
Het antwoord op deze vraag is:
In het PvdA-voorstel is de nieuwe canon direct gerelateerd aan de oude canon. In dit voorstel ligt de indexatie 1,25% boven de indexatie bij voortdurende erfpacht (1% reductiefactor + 0,25% meerwaardecomponent). De canonsprong is hierdoor altijd ongeveer 2x. Bij een 50-jarig tijdvak is het verschil in indexatie namelijk 1,9 (= (1+ 1%+0,25%)^50 -1 = 1,9). De canonsprong ligt wat hoger omdat verschillende rechten onder de huidige voorwaarden niet worden geïndexeerd en het gemiddelde tijdvak enigszins langer is, onder meer door verlengingen onder de AB1994.
In het CDA-voorstel is deze directe relatie er niet. Het canonpercentage bij aanvang verschilt over het algemeen met het actuele canonpercentage. Daarnaast ligt de schaduwgrondwaarde altijd tussen de 5% en 15%. Hierdoor worden bijvoorbeeld zeer lage canons opgetrokken.
De gemiddelde canon bij het PvdA-voorstel (circa € 3.800) is veel hoger dan bij het CDA (€ 1.200) en het gemeentelijke voorstel (€ 2.000).
Kennelijk is er geen sterk verband tussen de huidige canon / afkoopcanon en de nieuwe (meer min of meer) op marktwaarde geba380136
canon bij het voorstel van de CDA en de gemeente. Bij de PvdA is dit verband er per definitie. Ook stijgt de canon bij de PvdA per definitie. Bij CDA en het gemeentelijk voorstel kan de canon ook dalen (bijvoorbeeld in Zuid-Oost). In absolute bedragen stijgt de canon bij de PvdA gemiddeld met € 2.000, bij het CDA daalt deze gemiddeld met € 500 en bij de gemeente stijgt deze met € 350.

01740
Daarnaast is het gemiddelde niet de beste indicator voor de canonsprong. Bij zeer kleine huidige canons kunnen de canonsprongen extreem hoog zijn (>10.000%). Dit trekt het gemiddelde natuurlijk sterk omhoog. De mediaan is bij dergelijke gegevens een betere indicator. Bij PvdA is de mediaan van de canonsprong 2,0, bij het CDA 0,8 en bij de gemeente 0,9. Dit is een logischer beeld.