[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 oktober 2013 9:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: RE: rapport [redacted] + risico-opslag
Bijlagen: formule canonberekening invl investeringspremie voor op de website.xls

[redacted],

Hieronder de mailwisseling van Marc Francke en Jean Frijns ter informatie. En in de bijlage de rekensheet met de investeringsregeling. Er doemen daarbij nog allerlei vragen op. Wat telt mee en wat niet (VvE bijdrage, verven etc.) maar dat is nog niet uitgewerkt. Er moet in ieder geval een regeling komen om de badkamerboete te pareren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

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

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

———

Van: [redacted]@telfort.nl]
Verzonden: zaterdag 5 oktober 2013 9:40
Aan: [redacted]@ortec-finance.com
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: RE: rapport [redacted] + risico-opslag

Beste [redacted],

ik kan mij helemaal vinden in jouw opmerkingen. Bij je eerste opmerking wil ik toevoegen dat in de formule voor de berekening van het canonpercentage expliciet rekening wordt gehouden met de praktijk dat de grondwaarde niet jaarlijks wordt aangepast.

Je tweede opmerking over de hoogte van de risicopremie wil ik gaarne ondersteunen. Het verdient mijns inziens verre de voorkeur de hoogte van de risicopremie (op afstand) te koppelen aan een marktgrootheid die goed waarneembaar is. Dat is de spread op hypotheken; een bijkomend voordeel is dat deze spread doorgaans anticyclisch beweegt: dus hoger is bij lage rente en omgekeerd. Het canonpercentage wordt daardoor stabieler.

vr grt,

Jean Frijns

----Origineel Bericht----
Van [redacted]@ortec-finance.com
Datum : 04/10/2013 12:20
Aan : [redacted]@oga.amsterdam.nl
Cc : [redacted]@telfort.nl
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 canononontwikkeling 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

Research Center

Ortec Finance

Barajasweg 10

1043 CP Amsterdam

The Netherlands

T [redacted]

F [redacted]

M [redacted]

E [redacted]@ortec-finance.com

W www.ortec-finance.com

[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