Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

**Portefeuille Programma en Regie**
**Afdeling Regie & Advies**

# Memo

Aan [redacted]
Van
Kopie aan -

Datum 10 september 2013
Kenmerk 2013-11437
Onderwerp nieuwe resultaten Rebel onderzoek en aangepaste notitie Francke en Frijns

---

**Rebelonderzoek**
In de bijlage een eerste opzet van de resultaten van de nieuwe rekenmethodiek van Rebel een aangepaste uitgangspunten. Zoals Rebel schrijft is van grote invloed op de gewijzigde resultaten dat het canonpercentage voor de nieuwe AB is aangepast aan de hand van de recente notitie van Francke en Frijns (ook bij gesloten). Dit leidt ertoe dat op een lange termijn gezien het canonpercentage in het nieuwe systeem lager uitkomt dan het huidige canonpercentage (doordat er onder andere een maximale reële rente van 3% wordt voorgesteld). Dit heeft een groot effect op de resultaten.

Daarnaast zijn de scenario's aangepast en is gesteld dat de gemiddelde woningwaardestijging (en de grondwaardestijging) voor alle scenario's hetzelfde is maar de waardeontwikkeling een golfbeweging (met een cyclus van 10 jaar) kent rond het gemiddelde. Inzichtelijk wordt dat het verschil tussen oud en nieuw systeem gevoelig is voor op welk moment de CHET van de huidige erfpachtrechten valt. Een andere conclusie is dat op een termijn van 50 jaar het huidige stelsel gevoeliger is voor de vastgoedcyclus dan het nieuwe systeem. De saldo's van het huidige systeem lopen meer uiteen dan de saldo's van het nieuwe systeem.

Overigens moeten de saldo's niet worden opgevat als inkomsten van de gemeente of waarde van de erfpachtrechten. Deze saldo's zijn slechts bedoeld om het financiële effect van het huidige stelsel af te zetten tegen het financiële effect van het voorstel.

*Proces*
Het is voor Rebel niet mogelijk aankomende vrijdag al een rapportage op te leveren die geschikt is voor behandeling in het College (en later ook de gemeenteraad). Zij kunnen wel de notitie in de bijlage verder uitwerken zodat deze op maandag 16 september besproken kan worden in het bestuurlijk overleg.

**Notitie Francke en Frijns**
Marc Francke en Jean Frijns hebben gezamenlijk de notitie over het canonpercentage herzien. De formule zoals voorgesteld in de formule kan in de nieuwe Algemene Bepa-

lingen worden overgenomen. De volgende input moet dan worden verkregen uit onafhankelijke en objectieve bronnen:

Rendement op 10-jaars staatsleningen
Verwachte inflatie (bijvoorbeeld voorspelling CPB)

Uit deze twee variabelen kan dan vervolgens de reële rente worden herleidt. Deze heeft dan een minimium van 1% en een maximum van 3%. Afhankelijk van de reële rente wisselt de rsico-opslag tussen 1,5% en 2%, bijvoorbeeld volgens de volgende staffel:

| reële rente | risico |
|---|---|
| 1,00% | 2,00% |
| 1,25% | 1,88% |
| 1,50% | 1,75% |
| 1,75% | 1,63% |
| 2,00% | 1,50% |
| 2,50% | 1,50% |
| 3,00% | 1,50% |

Als de reële rente onder de 2% wordt de groeivoet gelijk gesteld aan de inflatie, als de reele rente gelijk of boven de 2% is dan wordt de groeivoet van de grond 0,25% hoger gesteld dan de inflatie.

In de tabel hieronder is berekent wat het canonpercentage wordt met verschillende aannames voor het rendement op staatsleningen en de verwachte inflatie:

| canonpercentage | rendement op staatsleningen | verwachte inflatie |
|---|---|---|
| 2,87% | 2,00% | 1,50% |
| 2,86% | 2,00% | 2,00% |
| 2,87% | 2,50% | 1,50% |
| 2,86% | 2,50% | 2,00% |
| 3,10% | 3,00% | 1,50% |
| 2,86% | 3,00% | 2,00% |
| 3,11% | 4,00% | 2,00% |
| 4,03% | 5,00% | 2,00% |
| 4,03% | 6,00% | 2,00% |
| 3,99% | 6,00% | 3,00% |
| 3,99% | 7,00% | 3,00% |
| 3,96% | 7,00% | 4,00% |

Het canonpercentage zal zich op basis van de formule van Francke en Frijns naar verwachting bewegen tussen 2,86% en 4,03%. Bij hoge rentestanden zal er bij eerste uitgifte een gat ontstaan tussen de canoninkomsten en de rentelasten over de grondwaarde die uit de formule volgt. Oplossing hiervoor kan zijn om de grondwaarde die Bureau Erfpacht aan de grondexploitatie betaalt niet te baseren op de formule maar op canon bij eerste uitgifte gedeeld door de leningfondsrente.