

0131

5.1.2i 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2i 5.1.2e
Sent: Wed 9/23/2015 12:35:30 PM
Subject: RE: GWC en 5. 5.1.2e
Received: Wed 9/23/2015 12:35:31 PM

Mooi!

Ik heb het verwerkt in de stukken, op deze manier is het beter en verbreed maar hebben we wel de redenatielijin van het BT kunnen vasthouden

Groet,

5.1.2e

5.1 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

5.1.2e

Van: 5.1.2i 5.1.2e

Verzonden: woensdag 23 september 2015 14:04

Aan: 5.1.2i 5.1.2e

Onderwerp: RE: GWC en 5. 5.1.2e

Kleine aanpassing, ik zou even benadrukken dat het om de verhouding tussen canon en afkoopsom gaat. Ik denk dat het ons zo kan helpen in de discussie om een dergelijke tekst op te nemen!

Met vriendelijke groet,

5. 5.1.2e

beleids-/vastgoedadviseur

Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

Van: 5.1.2i 5.1.2e

Verzonden: woensdag 23 september 2015 13:59

Aan: 5.1.2i 5.1.2e

Onderwerp: RE: GWC en 5. 5.1.2e

Zo iets?

∇De GWC heeft geadviseerd een risicopercentage van tussen 1,5% en 2% op te nemen. Tijdens de consultatie is gebleken dat door sommigen het risicopercentage te hoog wordt gevonden.

Het risicopercentage maakt onderdeel uit van de disconteringsvoet (rente%+inflatie%+risico%) waarmee toekomstige bedragen netto contant worden gemaakt (naar het heden worden gehaald). Bedragen die in de toekomst worden ontvangen zijn, naast de gevolgen van inflatie, onzekerder dan bedragen die nu worden ontvangen.

De disconteringsvoet wordt vervolgens gebruikt om de hoogte van de canon en de afkoopsom te bepalen. Een relatief hoge (lage) disconteringsvoet leidt tot een relatief lage (hoge) afkoopsom [doorhalen: maar tot een relatief hoge] in verhouding tot het canonbedrag [doorhalen: en omgekeerd]. Het college vindt het belangrijk dat de disconteringsvoet en het risicopercentage daarbinnen marktconform is en zich aan de (vastgoed)markt ontleend.

Voordat een definitief standpunt ingenomen wordt over het risicopercentage zal de gemeente dit verder uitwerken.

5.1 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

5.1.2e

Van: 5.1.2i 5.1.2e

Verzonden: woensdag 23 september 2015 13:19

Aan: 5.1.2i 5.1.2e

Onderwerp: RE: GWC en 5. 5.1.2e

In de disconteringsvoet zit een risicopremie om de toekomstige canons, dat wat de periodieke waarde van de grond is in de toekomst en die een zekere mate van onzekerheid heeft, een risicopremie.

Als je schrijft dat in het canonpercentage een risicopremie zit, dan lijkt het erop dat een deel van de canon bedoeld is ter compensatie van het risico. Maar dat is niet zo. (bijvoorbeeld, als de canonpercentage 4% en 1% risico premie in de disconteringsvoet, dan lijkt erop dat 25% van de canon is ter compensatie van het risico van de gemeente. Maar op het moment dat de canon wordt betaald, is er geen risico meer. De betaalde canons zijn 100% zeker, alleen de toekomstige canons zijn onzeker!)

Zeggen dat er een risicopremie in het canonpercentage zit is daarom heel erg verwarrend. Er zit een risicopremie in de disconteringsvoet, en met de disconteringsvoet kan de canon worden uitgerekend op basis van een gegeven grondwaarde. Dat is wat anders dan dat er een risicopremie in het canonpercentage zit.

Met vriendelijke groet,

5. 5.1.2e

beleids-/vastgoedadviseur

Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: woensdag 23 september 2015 11:59

Aan: 5.1.2e 5.1.2e

CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: GWC en 5. 5.1.2e

5.1.2e,

In de toelichting geef je aan dat er in het canonpercentage geen risicopremie zit maar dat is toch juist wel zo?

Dat is toch ook juist de kern van het bezwaar, dat in het canonpercentage een te hoog aandeel risico zit.

Het gesprek verleggen van canonpercentage naar disconteringsvoet vindt ik om die reden lastig.

Of zie ik iets over het hoofd?

Groet,

5.1.2e

5.1 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: woensdag 23 september 2015 10:02

Aan: 5.1.2e 5.1.2e

CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: GWC en 5. 5.1.2e

5.1.2e,

Is het idee de volgende tekst in de bestuurlijke reactie:

▼De GWC heeft geadviseerd een risicopercentage van tussen 1,5% en 2% op te nemen. Het college vindt het belangrijk dat het risicopercentage geaccepteerd wordt. Tijdens de consultatie is gebleken dat door sommigen het risicopercentage te hoog wordt gevonden. Voordat een definitief standpunt ingenomen wordt over de hoogte van het risicopercentage zal de gemeente dit verder uitwerken.

Te vervangen of uit te breiden met:

▼De GWC heeft geadviseerd een risicopercentage van tussen 1,5% en 2% op te nemen. Tijdens de consultatie is gebleken dat door sommigen het risicopercentage te hoog wordt gevonden. Het risicopercentage is onderdeel van de disconteringsvoet waarmee toekomstige bedragen netto contant worden gemaakt (naar het heden worden gehaald). Bedragen die in de toekomst worden ontvangen zijn, naast de gevolgen van inflatie, onzekerder dan bedragen die nu worden ontvangen. In het canonbedrag zelf zit geen risicopremie, alleen in de disconteringsvoet, waarmee toekomstige canons netto contant worden gemaakt, is een opslag voor risico opgenomen.

Met het canonpercentage wordt de juiste verhouding tussen de grondwaarde en canon gezocht. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom nagenoeg gelijk aan de grondwaarde mits de disconteringsvoet die wordt gebruikt voor het bepalen van het canonpercentage gelijk is aan de disconteringsvoet om de canons netto contant te maken voor het

0131 van het risicopercentage te komen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:amsterdam.nl)

5.1.2e