

0193

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

**From:** 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e  
**Sent:** Thur 8/27/2015 2:45:26 PM  
**Subject:** RE: Doorsturen: canonpercentage (risico-opslag)  
**Received:** Thur 8/27/2015 2:45:27 PM

Ha 5.1.2e,

Dat is toch overgenomen?

Of moet er nog een deel bij dat je er wel in wilt?

.GWC kwantificeert de genoemde risico's niet. Ten onrechte. Meeste risico's kunnen direct afgeschoten worden.

Antwoord: ik neem aan dat 5.1.2e doelt op het risicopercentage van 1,5-2%. In het advies van de GWC wordt inderdaad niet op de onderbouwing ingegaan. Het risicopercentage heeft haar oorsprong in het rapport Francke/Frijns als onderdeel van de canonformule. Francke en Frijns zoeken in hun notitie naar een "marktconform systeem" voor de bepaling van het canonpercentage. In eerste instantie refereren Francke en Frijns voor het canonpercentage aan het begrip netto-aanvangsrendement (Het canonpercentage – de verhouding tussen het jaarlijkse canonbedrag en de grondwaarde aan het begin van een tijdvak – is als concept dus goed te vergelijken met het begrip netto-aanvangsrendement.). Het netto-aanvangsrendement is, hoe verwarrend ook, niet het rendement dat beleggers maken op beleggingen in vastgoed maar een methode om door kapitalisatie van de huur de beleggerswaarde in te schatten. Het canonpercentage is een manier om op basis van de grondwaarde de periodieke waarde ("grondhuurwaarde") in te schatten. De grondwaarde is een marktgegeven. Bij de bepaling van het canonpercentage gaat het ook niet om het rendement dat *de gemeente* zou eisen maar om de canon die *de markt* bereid is te betalen en waarbij de keuze tussen canon of grondwaarde neutraal zijn voor de markt.

Francke en Frijns merken op dat het bepalen van een marktconform canonpercentage veel te maken heeft met het netto aanvangsrendement van vastgoedbeleggingen: "In een puurcommerciële omgeving zou uitgifte van erfpachtgrond op dezelfde wijze kunnen geschieden als de commerciële verhuur van woningen. Uitgaande van een door de markt gewenst (totaal) rendement kan dan een jaarlijks huurrendement worden berekend. Het totaal rendement is namelijk gelijk aan het netto huurrendement (= netto-aanvangsrendement) plus verwachte waardeestijging. Het gewenste totaal rendement op grond zal, zo nemen wij aan, dat op de verhuur van de totale woning (grond plus opstal) niet veel ontlopen.

Op basis van deze benadering maken Francke en Frijns in eerste instantie een inschatting van een marktconform canonpercentage van "ruwweg 3,5% á 4%". Vervolgens benaderen Francke & Frijns het canonpercentage rekenkundig. Zij benoemen daarbij vijf verschillende risico's. Deze risico's gebruiken zij om te verklaren waarom de risico-opslag zich beweegt tussen 1,5% en 2%. Dat de markt een dergelijke risico-opslag hanteert blijkt uit de eerdere inschatting. gaat hier ook niet specifiek over de risico's die de gemeente loopt maar meer in zijn algemeenheid welke risico's er in de perceptie van de markt zijn.

Vriendelijke groet,

5.1.2e, 5.1.2e

5.1.2e

Vernieuwing Erfpachtstelsel

**Gemeente Amsterdam**

M: 5.1.2e

E: 5.1.2e @amsterdam.nl

Grond en Ontwikkeling

Weesperplein 8

1018 XA Amsterdam

[www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht)

**Vernieuwing Erfpachtstelsel**

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.

U kunt de verandering [hier](#) volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.

Meedenken kan in ons [klantenpaneel](#).

**Van:** 5.1.2e, 5.1.2e

**Verzonden:** donderdag 27 augustus 2015 16:30

**Aan:** 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e

**Onderwerp:** Doorsturen: canonpercentage (risico-opslag)

5.1.2e, dit had ik al wel geschreven in het kader risico opslag.

Met vriendelijke groet,

0193

5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2e

Verzonden van mijn HTC

----- Forwarded message -----

Van: "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>  
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>, 5.1.2e, 5.1.2e "5.1.2e@amsterdam.nl", 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)" <5.1.2e@amsterdam.nl>, "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: canonpercentage (risico-opslag)

Datum: ma, aug. 24, 2015 13:35

Zowel intern als extern is er veel onduidelijkheid over het canonpercentage en vooral ook waar de risico-opslag vandaan komt in het advies van Francke en Frijns. Naar aanleiding daarvan heb ik de notitie in de bijlage geschreven. Graag ontvang ik jullie opmerkingen. Later kan de notitie gebruikt worden om iets in de bestuurlijke reactie over het canonpercentage te laten formuleren. Mijn idee is dat het misschien ook goed is de tekst te laten variëren door 5.1.2e 5.1.2e alvorens het voor het bestuur te gebruiken. Dat laatste is nog niet gebeurd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2e

Grond & Ontwikkeling  
Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e