



3,1212%, etcetera.) Als u dat te eniger tijd mocht willen dan kunt u uw verplichting alsnog in één keer voldoen door de nominale grondwaarde te voldoen die gelijk is aan  $100.000 * 1.02^y$ , waarin y staat voor het jaar waarin u wilt afkopen. Het betekent in feite dat u altijd de reële waarde betaalt. Zolang u een jaarlijks bedrag betaalt noemen wij dat de indexcanon.

Wat de keuze ook is, netto contant (wij maken contant met 5%) betaalt men bij iedere manier precies hetzelfde.

Als dit de juiste benadering is dan is het snel duidelijk dat als je de balans opmaakt op het 50<sup>ste</sup> jaar dat dan de ncw die nog betaald moet worden door de vaste canonklant lager is dan die van de indexcanonklant. Dat verschil zal eeuwig blijven bestaan, maar de bedragen die netto contant nog betaald moeten worden, worden steeds kleiner en neigen naar 0. Het is goed om te constateren dat met een vaste canon als die wordt geënt op een lening dat men dan net als bij een hypotheek een steeds kleinere schuld krijgt, vanwege inflatie. Het woord canon roept iets anders op, nl. een vergoeding voor het gebruik van de grond. Het is vreemd dat die vergoeding in reële zin daalt terwijl de grond waar het over gaat wel in waarde stijgt. Een indexcanon lijkt meer aan dit principe tegemoet te komen dan een vaste canon. Ook de opmerking van de GWC dat men bij een canon denkt overeenkomstig een aanvangsrendement bij markthuurloningen wijst in die richting. Verderop zullen we gebruik maken van deze constatering. Maar eerst nog een tweede opmerking. Op de markt zal een huis met een vaste canon al snel meer waard zijn dan een huis met een indexcanon. Ik ben benieuwd hoe men daarmee omgaat bij de vaststelling van de WOZ-waarde.

We hadden het hierboven over het 50<sup>ste</sup> jaar binnen het eeuwigdurende stelsel. Als je het over het 50<sup>ste</sup> jaar van een voortdurend stelsel hebt, een eindjaar daarvan, dan ligt het principieel anders. We gaan uit van een waarde op 50-jarige basis van wederom 100.000 euro. Om op het vijftigste jaar de nieuwe canon te bepalen moet dat gebeuren op basis van de reële waarde. Zojuist zagen we dat de grond met een indexcanon die waarde heeft en houdt, andere dan inflatiegerichte factoren daargelaten. Om die redenen nemen we die indexcanon als uitgangspunt en niet de vaste canon. Die indexcanon is gewoon weer 3% elk jaar met 2% bijgesteld. Voor wat betreft de vaste canon moet nu een waarde worden gezocht die de reële waarde van de grond ook in dat geval op het vijftigste jaar op 100.000 euro reëel brengt. Dat vaste canonpercentage bedraagt dan 4,78%. (???? dit percentage heb ik gegokt, moet nog uitgerekend worden.) Intuïtief kwamen wij donderdag ook al tot een aanpassing van één van de twee canonpercentages maar toen dacht ik aan aanpassing van de indexcanon.

Ik legde in de wandelgangen mijn redenering voor aan [5.1.2e] [1.2] en [5.1.2e] [1.2]. Zij begrijpen deze analyse zonder meer. Hadden het wellicht zo kunnen opelepen. (Maar het beklijft natuurlijk beter als je het zelf hebt zitten bedenken).

Maar ik weet eigenlijk niet of hiermee jouw kwestie voldoende centraal staat. Het zou iig een basis moeten bieden om verder te denken.

Met groet,

[5.1.2e]

Strategisch Adviseur  
Grond en Ontwikkeling  
telefoon: [5.1.2e]  
mobiel: [5.1.2e]  
email: [5.1.2e] @amsterdam.nl

adres: Postbus 1104, 1000 BC, Amsterdam

**Van:** [5.1. 5.1.2e e]

**Verzonden:** donderdag 13 augustus 2015 19:43

**Aan:** [5.1.2e] de

**Onderwerp:** Fwd: EMBARGO tot 18.00: Antwoorden vragen nav rapport 'Schoon Schip'

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** "[5.1.2e], [5.1.2e] [5.1.2e] <[5.1.2e]@amsterdam.nl>

**Aan:** "Rossum, Pierre van" <[5.1.2e]>, "[5.1.2e], [5.1.2e] > [5.1.2e]"

< 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5. 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e 5.1.2e "

< 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1. 5.1.2e (5.1.2e "

< 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2(5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2 5.1.2e "

< 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1. 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 " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5 5.1.2e "

< 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5. 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2(5.1.2e "

< 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1. 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2(5.1.2e "

< 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e 5.1.2e "

< 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1. 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1 5.1.2e "

< 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1 5.1.2e 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e , 5.1.2e "

< 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2(5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5. 5.1.2e "

< 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1. 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: EMBARGO tot 18.00: Antwoorden vragen nav rapport 'Schoon Schip'

Beste collega's,

Hierbij, zoals gisteren aangekondigd, de mail van de grondwaardecommissie met de antwoorden op de aan haar gestelde vragen.

**Let op:** verzoek om (delen van/citaten uit) dit document niet te verspreiden tot het eind van deze dag, tenminste tot 18.00 uur.

Dit in verband met de dagmail die we nu opstellen voor de raadscommissie.

Deze dagmail zal tussen 16.15 en 17.00 uur verzonden worden.

Pas na verzending van de dagmail kunnen we aannemen, dat alle raadsleden het document hebben ontvangen.

Dank voor je medewerking,

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 [klantenpanel](#).

Van: 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: donderdag 16 juli 2015 10:20

Aan: 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: Antwoorden vragen nav rapport 'Schoon Schip'

Geacht raadslid,

Hierbij ontvangt u de antwoorden op uw vragen naar aanleiding van het rapport '*Schoon Schip*'.  
Dit totaaloverzicht wordt vandaag tevens aangeleverd aan de commissie RO middels de dagmail.

Vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e