00284

To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 4/8/2016 6:06:07 AM
Subject: expertsessie Consultatie over mogelijke betalingswijzen bij nieuwbouw en korting bij overstap
Received: Fri 4/8/2016 6:06:08 AM

Hoi 5.1.2e,
Zou jij onderstaande email willen sturen naar de genodigden van de expertsessies van
18/4 9:00uur
18/4: 16:00uur
19/4: 10:00
19/4: 16:00uur?
Met als onderwerp: 'Consultatie over mogelijke betalingswijzen bij nieuwbouw en korting bij overstap' Het is vanuit de erfpacht agenda verstuurd.
Dank en groeten 5.1.2e

Geachte leden van de expertsessies,
U heeft reeds een uitnodiging ontvangen voor de expertsessie VES met als onderwerp ;Consultatie over mogelijke betalingswijzen bij nieuwbouw en korting bij overstap.' deze e-mail willen wij u meer informatie geven over de onderwerpen en u alvast vragen mee te denken over de onderstaande twee vragen.
Op dit moment is de inspraak afgerond over de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht. Na de besluitvorming (beoogd raadsbesluit 22 juni 2016) zal het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften een feit zijn. Tijdens de inspraakperiode heeft het college nog een aantal onderzoeksvragen meegegeven. Een daarvan is een consultatie over de korting bij overstap. Een andere is of bij nieuwe uitgiften afkoop verplicht zou moeten worden gesteld. Deze onderzoeksvraag heeft zijn oorsprong in een motie bij de begrotingsbehandeling, dat de gemeente onderzoekt, of bij nieuwe gronduitgiften van niet-woonbestemmingen afkoop wordt verplicht.
Wij willen u alvast vragen na te denken over de twee volgende vragen:

1. Wat is eeuwigdurende erfpacht waard?

Wat iserfpacht waard ten opzichte van voortdurende erfpacht? Dat is een vraag waarop een antwoord van belang is om de overstapregeling te kunnen maken.
Een aantal uitgangspunten staat al vast, zoals de voorwaarde dat de financiële situatie van de gemeente niet verslechtert en de plicht dat de gemeente iedereen gelijk wil en moet behandelen. Een nieuw tijdvak na afloop van het huidige tijdvak is dan ook een gegeven. Daarnaast heeft het college al aangegeven op welke manier de erfpachtgrondwaarde berekend wordt, met als uitgangspunt de WOZ-waarde.
De vraag is wat redelijk is om voor een eeuwigdurende tijdvak te betalen. Daarover gaan we graag met u in gesprek.

2. Verplichte afkoop bij eeuwigdurende erfpacht bij nieuwe uitgiften?

Door de keuze voor enkel afkoop in plaats van canon of afkoop voor nieuwe uitgiften ontstaat onder meer een positief effect op de schuldpositie van de gemeente. Immers, bij canonbetaling wordt de gemeentelijke lening niet afgelost waar dit bij afkoop wel het geval is. Aangezien de schuldpositie van de gemeente een belangrijke zorg is van de wethouder van financiën is dan ook de vraag gesteld of het mogelijk zou zijn om bij nieuwe uitgiften afkoop verplicht te stellen.Aan de andere kant staat de keuzevrijheid van de erfpachter: het is voor erfpachters positief als ze naast afkoop ook kunnen kiezen voor een jaarlijkse canonbetaling.
De vraag aan de expertsessie is welke effecten verplichte afkoop *bij nieuwe uitgiften* heeft op de gebiedsontwikkeling en of daarbij onderscheid te maken is tussen woningen en commercieel vastgoed.
Daarbij worden de volgende deelvragen gesteld:

∀Wat zijn de voordelen en de nadelen van verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgiften van *koopwoningen*
∀Wat zijn de voordelen en de nadelen van verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgiften van *niet-woonbestemmingen* (zowel groot als klein)
∀Wat heeft de voorkeur van de experts? Verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgiften of vrije keuze voor de erfpachter tussen canonbetaling en afkoop bij nieuwe uitgiften.
∀Is hierbij nog een onderscheid tussen koopwoningen en niet-woonbestemmingen?

Eerste aanzet overzicht van voor- en nadelen:

	Vrije keuze canon - afkoop	**Verplichte afkoop**
Effect voor erfpachter	∀Meer financieringsmogelijkheden ∀Komt overeen met de plannen zoals voorgelegd tijdens de inspraak	∀Transparantere markt

Effect voor gemeente	∀Bevordert woningbouw ∀Acceptatie erfpachtstelsel ∀Toename schuld en risico's	∀Schuld neemt niet toe ∀Geen uitvoeringskosten en risico's (rente, inning) ∀Geen "bankje spelen"

De overige uitganspunten zijn:

∀van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgifte van koopwoningen verplichte afkoop, nadelige effecten zijn niet bekend;

∀verplichte afkoop is niet wenselijk bij een overstap van voortdurend naar een eeuwigdurend erfpachtrecht of bij een Canonherziening einde tijdvak;

∀verplichte afkoop bij lopende onderhandelingen die reeds gestart zijn is niet mogelijk;

∀verplichte afkoop bij de eerste uitgifte onder eeuwigdurende erfpacht is wel mogelijk.

We zien u graag tijdens de expertsessie met als onderwerp 'Consultatie over mogelijke betalingswijzen bij nieuwbouw en korting bij overstap'.

Met vriendelijke groet,

mr. 5.1.2e 5.1.2e e 5.1.2e
Projectleider Vernieuwing Erfpacht
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T: 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Van: 5 5.1.2e
Verzonden: maandag 4 april 2016 11:00
Aan: 5.1 5.1.2e
CC: 5.1.2e .1 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Conceptuitnodiging klantenpanel/ klankbordgroep

Zie mijn opmerkingen hieronder.
Limiet stellen zou ik inderdaad ook niet doen, maar inderdaad wel inschrijven voor een bepaalde datum (paar dagen eerder) zodat wij weten hoeveel er komen en of we iets anders moeten verzinnen.
Groet 5.1.2e

Van: 5.1 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 1 april 2016 12:30
Aan: 5.1.2 5.1.2e
CC: 5 5.1.2e
Onderwerp: FW: Conceptuitnodiging klantenpanel/ klankbordgroep

Ha 5.1.2e
Wat vind jij van deze uitnodigingstekst voor het panel? 5.1.2e, en jij mocht je wel kijken?
We verwachten nu veel aanmeldingen, maar kiezen er liever niet voor de inschrijvingen te beperken, want dat hebben we eerder ook niet gedaan. 5.2 Liever opteren we bij hele grote inschrijving voor twee sessies op de avond. Dus één om 19.00 en één om 20.30. We willen namelijk niet meer dan zo'n 30/40 man. Anders is een gesprek niet mogelijk. We gaan ook liever niet uiteen in groepjes, want het moet echt een gedeeld beeld opleveren.
Eens?
Dank

Geachte leden van het klantenpanel,

Graag nodigen wij u uit voor~~een~~ de volgende bijeenkomst over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

De~~volgende~~ bijeenkomst vindt plaats op:

Datum en tijd: *..datum invullen...* ,19.00 uur
Plaats: 't Podium, Weesperplein 8.

Wat is eeuwigdurende erfpacht waard?

Wat iserfpacht waard ten opzichte van voortdurende erfpacht? Dat is eenbelangrijke vraag~~die beantwoord moet worden~~ waarop een antwoord van belang is om de overstapregeling te kunnen maken.

Een aantal uitgangspunten staat al vast, zoals~~de manier van berekenen van de erfpachtwaarde bij overstap,~~dee~~is~~ voorwaarde dat de financiële situatie van de gemeente niet verslechtert en~~het feit~~ de plicht dat de gemeente iedereen gelijk wil en moet behandelen. Een nieuw tijdvak na afloop van het huidige tijdvak is dan ook een gegeven. Daarnaast heeft het college al aangegeven op welke manier de erfpachtgrondwaarde berekend wordt, met als uitgangspunt de WOZ-waarde.

De vraag is~~natuurlijk~~ wat redelijk is om voor~~dat~~ een eeuwigdurende tijdvak~~moet worden betaald~~ te betalen. Daarover gaan we graag met u in gesprek.
Kijk en praat mee.

Wilt u ons laten weten of u komt?
Dank vast,
Vriendelijke groet,
Team VES
=.=.=
En iets vergelijkbaars voor collega's maar die heten niet persé 'u '.
Vraag je haar dat dan ook of doe ik dat?
Vriendelijke groet,
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
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.
-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 29 maart 2016 12:38
Aan: 5.1.2e .2e
Onderwerp: Kernteam
Paar comunicatiepuntjes nav het kernteam:
-18 of 19 april klantenpanel (met 5.1.2e 5.1.2e) en expertsessies over verplichte afkoop en korting. Ik heb al gevraagd of ze dan ook mee willen ben dat we willen horen welke informatiebehoefte zij inschatten voor hun achterbannen. 5.1.2e en 5.1.2e zitten bij de expertsessies, dus beetje veel als 'e'en van ons dat ook doet.
-Klankbordgroep e en u en ambtenaren week eerder. Hier is 5.1.2e bij.
-Inhoudelijk overleg volgende week gaat over de vorm van de consultatie over de korting -Mandy wil sowieso weg en viel daardoor wat uit naar ons. Ging niet over ons gelukkig, mar wel vervelend voor 5.1.2e. We moeten even kijken wat zij nog oppakt en wat we dan toch bij iemand anders moeten neerleggen. 5.1.2e zou bijvoorbeeld ook de vragen kunnen doen.
Groet
Verstuurd vanaf mijn iPad