Gemeente Amsterdam

Agenda financiële werkgroep

Aan 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e

Vergadering Donderdag 10 september 2015
14:00-15:00 uur
WP8 6e etage, Praag

1 Opening en mededelingen

5.1.2e voegt een extra agendapunt toe over risicopercentage in het canonpercentage.

2 Terugkoppeling BT 10 september

Het was een belangrijk BT waarin knopen doorgehakt moesten worden over de aard van de bestuurlijke reactie (puur procesmatig versus meer inhoudelijk) en de planning (AB2015 in november inspraak in of in januari). Daarnaast kwamen tijdens het BT een aantal inhoudelijke kwesties aan de orde waar het bestuur aanvullende notities over gevraagd heeft, zodat ze hier gezamenlijk (zonder ambtelijke ondersteuning) op korte termijn met elkaar over kunnen discussiëren.

Over de bestuurlijke reactie en de besluitvorming AB heeft het BT aangegeven oom in het college van oktober 2015 een procesmatige reactie voor te leggen, waarin aangegeven wordt dat de uitwerking meer tijd vergt waardoor het systeemontwerp (bepaling grondwaarde, afkoopsom, canon en principes voor overstap) pas in januari ter besluitvorming aan de raad aangeboden kan worden. De nieuwe AB zal daarna voor inspraak vrijgegeven worden.

De inhoudelijke kwesties, waar het BT een korte/snelle notitie als achtergrondinformatie voor wil ontvangen zijn:

1. Notitie over korting (o.a. aandacht voor kortingen worden in huidige systeem, kortingen in andere steden, verschil tussen "systeemkorting" en "verleidingskorting")
2. Notitie over keuze voor 1 of 2 canonregime en zo ja, welke dan (o.a. voor- en nadelen van vaste canon en indexcanon)
3. Notitie over verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften (afkoop in relatie tot bankfinanciering/hypotheek)
4. Notitie over risicopercentage (o.a. duiding risicopercentage in canonpercentage, relatie risicopercentage en renterisico gemeenten)
5. Notitie over inflatie (beschrijven van alternatieven voor een andere jaarlijkse indexatie)
6. Notitie over waardeverschil tussen koop en eeuwigdurend/voortdurend
7. Risico-analyse: wat is het risico als later gezegd wordt dat kwaliteit WOZ-waardes niet voldoende is.

3 Stand van zaken berekeningen en analyses

In de bestuurlijke reactie worden de stappen beschreven die genomen worden om de wijze waarop de methode van de GWC wordt toegepast uit te werken:

a) Grondwaarden berekenen conform advies GWC
b) Grondwaarde testen op consistentie
c) Grondwaarden afzetten tegen grondprijzen in het huidige systeem
d) De wijze van overstap van voortdurend naar eeuwigdurend in beeld brengen
e) De financiële consequenties voor erfpachter en gemeente in beeld brengen.

We zitten nu in stap 1 en hebben voor een groot deel van de woningen uit het WOZ-bestand de grondwaarden berekend. Deze worden nu op kaarten gezet, zodat geanalyseerd kan worden of dit een consistent beeld geeft en of het beeld voldoet aan de verwachting dat grondwaarden afnemen op minder gewilde locaties.

Vooralsnog wordt nog niet gerekend aan de grondwaarden voor commercieel vastgoed, maar hier wordt binnenkort ene start meegemaakt. Aangezien het commerciële bestand veel gedifferentieerder is zal gestart worden met de categorieën kantoor, bedrijf en winkel.

4 Risicopercentage

Tijdens de consultatie zijn door verschillende partijen vraagtekens gezet bij de hoogte van het risicopercentage in het canonpercentage. In de bestuurlijke reactie is daarom een onderbouwing van het risicopercentage beschreven. [redacted]

5 Verzamellijst onderwerpen financiële werkgroep

Niet besproken

6 Rondvraag

Geen vragen