To: 5.1.2e .2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 1. 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 2 5.1.2e
Sent: Thur 2/14/2013 10:04:55 PM
Subject: RE: Erfpacht en AB2013 in cijfers
Received: Thur 2/14/2013 10:04:56 PM
Overzicht Erfpacht in cijfers 130214.xls

5.1.2e,

Het is me niet helemaal duidelijk wat en hoe je van plan bent de impact van de AB2013 op basis van de gegevens in de Excel sheet te gaan berekenen. Ik zie bijvoorbeeld dat in het overzicht compensatie voor alle erfpachtrechten is opgenomen, berekend op basis van de grondwaarde van € 70k per woning (die 70k is een momentopname in 2013…). Compensatie zal echter niet voor alle woningen gaan gelden en zeker niet direct. Alleen bij verkoop zal compensatie plaatsvinden voor een beperkte groep. En niet alle woningen worden gelijk na invoering van de AB2013 verkocht. Aangezien einde tijdvak steeds dichterbij komt, zal de compensatie steeds verder afnemen.

De wethouders hebben gevraagd om scenario's welke groepen met compensatie te laten overstappen op de AB2013. Die ben ik momenteel aan het maken. Dat gaat dan om de groepen waarvan het einde tijdvak relatief dicht bij ligt (10/15/20 jaar in de toekomst). Het gaat dan om aanzienlijk lagere bedragen. Waarschijnlijk kan ik morgen daar een bedrag aan hangen maar denk aan enkele honderden miljoen in plaats van miljarden.

De impact van de AB2013 op de gemeente financiën als er geen compensatie wordt uitbetaald is neutraal. De schulden noch de historische grondwaarde veranderen. De canoninkomsten nemen pas toe bij einde tijdvak, net zoals nu, maar dan niet door een canonherzieningsprocedure, maar door canonherziening bij transactie.

Dan is er nog iets vreemd in het aantal ingeschatte erfpachtrechten. Het zijn er beduidend meer dan er koopwoningen zijn in Amsterdam (http://www.os.amsterdam.nl/tabel/8443/) en een substantieel deel van de koopwoningen in Amsterdam staat ook nog eens op eigen grond, circa 32%. Het is daarom onmogelijk dat er op dit moment 90.000 koopwoningen / erfpachtrechten zijn.

Op dit moment is het canonpercentage heel erg belangrijk. De volgende drie wethoudersbijeenkomst moeten we een concreet voorstel doen, en laten zien wat de impact van het percentage is bij de variant "grondwaarde in bewaring". Morgen zou ik met een breder gezelschap het voorstel voor een canonpercentage willen bespreken, de logica ervan en de impact op de variant "grondwaarde in bewaring". Maandag moet er een concreet voorstel liggen waarbij we kunnen uitleggen wat het gevolg is van het canonpercentage op de genoemde variant en wat de onderbouwing is van de opslag.

Kan jij morgenochtend aangeven tot welke canonpercentages het voorstel van 10-jaars staatsrente leidt (en ook in het verleden zou hebben geleid) en wat is het voorstel voor de opslag en wat is de onderbouwing daarvoor? Dan kunnen we dat als input gebruiken voor de bespreking in de middag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e . 5.1.2e
5.1.2e

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
E 5.1.2e @amsterdam.nl

Van: 5.1.2e .2 5.1.2e
Verzonden: donderdag 14 februari 2013 17:54
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e .2 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Erfpacht en AB2013 in cijfers

Dag,

Zie bijgaand het overzicht in Excel waar een eerste aanzet wordt weergegeven van Erfpacht en AB2013 in cijfers.

Op basis van deze gegevens ga ik rekenen wat de impact op de financieringsaspecten van de Gemeente zijn. Hierin zal ik ook de bepaling van het canonpercentage opnemen en de impact van de mogelijkheden waarbij de voorkeur nu ligt op de 10 jaars staatsrente plus een opslag waarbij de staatsrente eventueel berekend word op basis van een gemiddelde gedurende een periode.

@ 5.1.2e , wat wil je morgen tijdens de meeting bespreken? Ik lever graag vanuit Treasury een voorstel aan inclusief een analyse waar de impact op de Gemeente financiën duidelijk wordt. Daar kan ik nu mee aan de slag en bespreek dit dan liever eerst met jou en 5.1.2e dan direct in een grote groep.

@ 5.1.2e & 5.1.2e , kunnen jullie kijken of de cijfers in bijgevoegd overzicht aangesloten kunnen worden met het 2012 jaarverslag van OGA zodat daar geen discussie over kan komen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 1 5.1.2e
5.1.2e
Directie Middelen & Control
Gemeente Amsterdam Bestuursdienst
E-mail: 5.1.2e @amsterdam.nl
Tel: 5.1.2e