0199

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

# Memo

Aan: Deelnemers bestuurlijk overleg over Modernisering Erfpachtstelsel 6 maart 2013.
CC: 5.1.2.6 5.1.2.6
Kopie aan: -

Datum: 19 februari 2013
Kenmerk: -
Onderwerp: verslag overleg wethouders Van Poelgeest, Wiebes en Hilhorst op 8 februari

---

Aanwezig:
Wethouder Pieter Hilhorst, Wethouder Maarten van Poelgeest, Wethouder Eric Wiebes; 5.1.2.6 5.1.2.6 (Bos bureau adviseur DMC) , 5.1.2.6 5.1.2.6 (Wethouder assistent), 5.1.2.6 5.1.2.6 (Bestuursadviseur SB), 5.1.2.6 5.1.2.6 5.1.2.6 5.1.2.6 5.1.2.6 5.1.2.6 5.1.2.6 5.1.2.6

**Vooraf**
Wethouder Wiebes heeft nog wat inhoudelijke onzekerheid en er is zeker nog wat procesmatige onzekerheid
Wethouder Hilhorst vindt de conjunctuurgevoeligheid een punt en de eenzijdige keuze (asymmetrische keuze)
Een derde vraag is hoe de compensatie voor (al of niet vermeende) hogere lasten werkt
MvP: we gaan niet meer andere varianten uitwerken en ook geen oude dia's opnieuw doen.

**Conjunctuurgevoeligheid**
Gezamenlijke conclusie: het wordt conjunctuurgevoeliger dan het huidige stelsel, echter gedempt en vertraagd omdat alleen op verkoopmomenten de canon wordt aangepast. Bovendien werkt het twee kanten op: de canon daalt met grondwaardedalingen maar stijgt met grondwaardestijgingen (dus gemeente profiteert eerder dan nu bij stijgingen)
Het is ook rechtvaardiger omdat de gemeente nu ook met de waarde-effecten van zijn eigen bezit (grond) te maken krijgt. Alle drie de wethouders onderschrijven dat het nieuwe systeem eerlijker is naar erfpachters toe.

**Compensatie & Asymmetrie**
Uitgelegd dat de compensatie afhangt van het verschil in (canon)betalingsverplichting in de toekomst tussen huidig en nieuw systeem. Nadat de erfpachter is overgestapt op de AB2013 zal de gemeente meedelen in het risico op positieve en negatieve grondwaardeontwikkeling. Aangezien de erfpachter de toekomst niet kent weet hij vooraf niet of dit positief of negatief voor hem uitpakt.

De wethouders willen graag inzicht in de groep die wel baat heeft bij overstappen naar de AB2013 (de "free-riders") omdat de canon voor hen daalt. Groepen die bij voorbaat zijn genoemd zijn recente erfpachtuitgiftes (in 2008) (waarbij is gekozen voor canon) en geïndexeerde canon in Zuidoost. Het ligt voor de hand bij overstappen te beginnen bij de groep waarbinnen de aankomende 15 jaar een CHET-procedure zal plaatsvinden, daar doet zich het huidige probleem voor van onzekerheid en onenigheid. Gevraagd is om middels scenario's inzicht te geven welke groepen tegen welke compensatie kunnen overstappen.

**Grondwaarde in bewaring**
Er is toegelicht wat het is en waarom deze variant wordt voorgesteld: het is een mogelijke oplossing voor de gemeentelijke schuldpositie en het renterisico ligt niet bij gemeente, maar bij erfpachter. Deze variant wordt voorgesteld in plaats van afkoop omdat deze simpel is voor de erfpachter en afkoop relatief ingewikkeld is (bij afkoop weet de erfpachter niet op elk moment wat hij terug krijgt bij verkoop en Bureau Erfpacht moet op elk transactiemoment restitutiebedragen berekenen). De variant wordt door de wethouders als ingewikkeld ervaren.

**Canonpercentage**
Nieuwe uitgiftes zijn nu verlies gevend voor de gemeente (wanneer erfpachters kiezen voor canon), wethouders zijn het er over eens dat dat niet de bedoeling is.
Wiebes: tegelijkertijd veranderen van systeem en tarief (canonpercentage) zal negatief werken voor het nieuwe systeem. Financieel is het logisch wel iets aan het canonpercentages te veranderen. Een verdubbeling van het canonpercentage betekent echter geen verdubbeling van het tarief. OGA kunt met voorbeelden hoe canonpercentage, formule en jaarlasten zich verhouden.
Wethouders hebben gediscussieerd over de relatie canonpercentage, grondwaarde in bewaring en wie betaalt de opslag die de bank zal doorrekenen bij het financieren van de "grondwaarde in bewaring". En welke opslag zal de gemeente moeten rekenen bij de bepaling van het canonpercentage? Gevraagd is om voorstellen voor het canonpercentage, de opslag en de relatie met grondwaarde in bewaring geven uit te werken.

**Schuldpositie van de gemeente**
Grondwaarde in bewaring geven was als oplossing bedoeld voor de schuldpositie van de gemeente. DMC opperde de huidige afkoop voor 60 jaar als oplossing voor de schuldpositie maar het huidige systeem is geen optie meer voor de wethouders.
Andere oplossing voor de schuldpositie is het "factoring"-model. Conclusie van Van Poelgeest was echter dat dit geen bruikbaar systeem is voor erfpacht, verzoek is wel de informatie ook de andere twee wethouders toe te laten komen.
Tenslotte is het managen van de schuldpositie in relatie tot de canoninkomsten genoemd als oplossing. Door schulden directer te laten aansluiten op de gronduitgiften kan het renterisico worden beheerst.

**Planning**
Voor de zomer in de gemeenteraad hoofdlijnen laten vaststellen. 12 maart College laten besluiten over hoofdlijnen en vervolgens in de inspraak. 19 maart in college zou eventueel kunnen (opnemen in schaduwboekhouding) [redacted]

**5.1.2c** heeft na dit gesprek iets meer comfort over asymmetrie en compensatieregeling, wel de scenario's presenteren en laten terugkomen.
Eind februari vervolgoverleg tussen de drie wethouders waarin de laatste vragen kunnen worden behandeld en de beslispunten worden langsgelopen. (wethoudersecretaresses maken afspraak.) Wethouder Van Poelgeest is dan ervan bericht dat modernisering erfpacht en het EindeJaars RAG-traject tegelijk kan gaan spelen in de publiciteit.

**Huiswerk OGA/DMC**
<> *Canonpercentage (actie OGA)*
<> *Asymmetrie in de conversie (actieo OGA)*
<>*Canonbetaling, hoe is het financieringsrisico (renterisico) te managen (actie DMC)*
<> *Betalingsregeling: canon en (vorm van) afkoop (actie OGA)*