**To:** 5.1.2e [ 5.1.2e @amsterdam.nl]
**Cc:** 5.1.2e [ 5.1.2e @amsterdam.nl]; 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 @amsterdam.nl]; 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 @amsterdam.nl]
**From:** 5.1.2e
**Sent:** Wed 1/18/2017 8:58:49 PM
**Subject:** Re: Externe communicatie effect vernieuwing erfpacht op schuld
**Received:** Wed 1/18/2017 8:58:50 PM

Beste 5.1.2e ,

Dank voor de snelle reactie! Hier kunnen we zeker iets mee.

De teksten zijn herkenbaar en we hebben nu ook de bevestiging dat deze in raadsvoordrachten zijn verwerkt. Hier kunnen we dan naar refereren en op aansluiten.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
Treasurer

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Op 18 5.1.2e. 2017 om 21:18 heeft 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> 5.1.2e ,
> We hebben geen grondige analyse gedaan, daarvoor ontbreekt ons de tijd. Ik adviseer de stukken van de raadsbehandeling van 22 juni 2016 en die van februari 2016 daarop na te lezen als die noodzaak er wel is.

In de voordrachten van de overstapregeling waarover nu inspraak plaats vindt staat niets over de schuldpositie van de gemeente.

In de voordracht die in februari 2016 naar de raad is gegaan over "Het eeuwigdurende stelsel uitgewerkt" staat het volgende:

De introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel heeft vanuit het financieringsperspectief van de gemeente de volgende effecten:

- geen zorgwekkende verslechtering van de schuldratio's in zowel het voortdurende als eeuwigdurende erfpachtstelsel;
- een solvabiliteit die in het eeuwigdurende stelsel sterker daalt dan in het voortdurende systeem;
- een minder sterk toenemende schuldquote in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.

In de raadsvoordracht van 22 juni 2016 wordt op verschillende punten gerefereerd aan de staatsschuld. Even snel wat citaten gezocht (ongetwijfeld niet volledig):

**Citaat 1**

Bij de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel wordt gekeken naar een

methode om het canonpercentage te bepalen dat leidt tot een canon die ook in tijden

van hogere marktrentes de financieringslasten van de gemeente voor de gronduitgifte

kan dekken want:

- doordat tegenover de gemeentelijke erfpachtuitgiften rentedragende leningen

staan (waarmee de kosten van de gebiedsontwikkeling zijn gefinancierd), loopt

de gemeente een relatief groot risico op toekomstige renteverliezen, wanneer de canonpercentages bij eeuwigdurende gronduitgifte lager zijn dan marktconform;

- wanneer een erfpachter kiest om canon te betalen moet de gemeente de erfpachtgrondprijs (die gelijk is aan de afkoopsom) financieren. De erfpachtgrondprijs is immers de opbrengst in de grondexploitatie van waaruit de ruimtelijke investeringen voor verwerving van de grond en bouw- en woonrijp maken worden gedekt. Een laag canonpercentage bij een stijgende rente betekent een hoger risico voor de gemeente op het niet kunnen dekken van de rentelasten met de canoninkomsten;
- een relatief laag canonpercentage leidt bovendien tot relatief weinig afkoop, en daarmee tot een groei van de gemeentelijke schuldenlast.

**Citaat 2**

Wanneer de erfpachter canon betaalt loopt de gemeente een renterisico. De rente kan immers stijgen waardoor de rentelasten voor de gemeente toenemen terwijl de canon alleen wordt aangepast met inflatie. In de grafiek "renteontwikkelingen 1985-2015", opgenomen in de bijlage 'Grafieken' bij deze voordracht, zijn de renteontwikkelingen van de afgelopen jaren in beeld gebracht voor de Euribor, 5-jaars en 10-jaars vaste rente.

Als de erfpachter kiest om af te kopen, dan kan de gemeente met de afkoopsom de schuld aflossen. Op die manier worden rentelasten voorkomen en dat is goed voor de gemeentelijke schuldpositie.

**Citaat 3**

Als bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht afkoop verplicht is heeft dat een aantal voordelen:

- De schuldpositie van de gemeente verbetert omdat met de afkoopsom de lening van de gemeente kan worden afgelost
- Het erfpachtbeheer wordt eenvoudiger in het geval van afkoop. Er hoeven geen canonfacturen te worden verzonden, er hoeft geen indexatieberekening plaats te vinden.
- Canon wordt door partijen gezien als financieringsconstructie waarbij de canon wordt vergeleken met andere financieringsvormen (zoals eigen vermogen en hypotheek). Het college is van mening dat de gemeente daarin geen rol zou moeten spelen.

**Van:** 5.1.2e .2 5.1.2e
**Verzonden:** woensdag 18 januari 2017 20:31
**Aan:** 5.1.2e 5.1.2e
**CC:** 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
**Onderwerp:** Re: Externe communicatie effect vernieuwing erfpacht op schuld

Beste 5.1.2e,

Ik was benieuwd naar je reactie. Kan je deze voor morgen 10 uur laten weten?

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e
Treasurer

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Op 17 5.1.2e. 2017 om 16:17 heeft 5.1.2e 2 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste 5.1.2e,
> Zie bijgaand zoals besproken de mail met het verzoek.
> Dank dat je nagaat of en zo ja, wat er extern (naar de raad) gecommuniceerd is over het effect van de vernieuwing erfpacht op de schuld. In de stukken mbt de overstapregeling kon ik hier zelf niet direct iets over terug vinden. Mogelijk heb ik hier overheen gekeken en mogelijk staat er ook iets over in bij de behandeling over nieuwe uitgifte onder eeuwigdurende erfpacht medio 2016.
> Fijn als je hier in de loop van morgen (woensdag) op terug kan komen.
> **Achtergrond**
> Wij zijn momenteel bezig met een raadsbrief over de schuldontwikkeling die ook ingaat op een motie waarin expliciet naar het effect van erfpacht op de schuld wordt gevraagd. Wij willen hier graag aansluiting vinden met hetgeen hierover eerder extern is gecommuniceerd.
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e 5.1.2e
> Treasurer
> Bestuur & Organisatie, Directie Middelen & Control
> **Gemeente Amsterdam**
> M 5.1.2e
> 5.1.2e @amsterdam.nl
> <Motie 1320 Update schuld Begroting 2017.pdf>