To: 5 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5. 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1. 5.1.2e (OGA)
Sent: Tue 6/9/2015 7:40:25 PM
Subject: Fwd: Terugkoppeling overleg tussentijdse afkoop
Received: Tue 6/9/2015 7:40:25 PM

Dag 5.1.2e ,

5.1.2e neemt contact op met de voorzitter van de BBV d 5.1.2e uit Den Haag. We hopen dat we voor volgende week (liefst na het advies van de grondwaardecommissie dus in de middag van 18 juni, 19 juni of 22 juni daarna ben ik met vakantie) met hem kunnen maken. Ik hoop dat 5.1.2e in het telefoongesprek ook al iets kan vragen over tijdslijnen. Overigens gaan we alleen een verzoek indienen als er sprake is van onduidelijkheid. Als de boekhoudkundige gevolgen duidelijk zijn hoeft er geen advies gevraagd te worden. Waarschijnlijk is dat daarom niet nodig bij actueel canonpercentage met drempel.

Gr 5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "5. 5.1.2e " <5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 9 juni 2015 13:28:58 CEST
Aan: "5.1. 5.1.2e (OGA)" <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2 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 " <5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2 5.1.2e " <5.1.2e @amsterdam.nl>
Kopie: "5. 5.1.2e " <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Terugkoppeling overleg tussentijdse afkoop

Beste allen,
In ons overleg over tussentijdse afkoop van een eeuwigdurend erfpachtrecht is het volgende besproken.
De in de notitie genoemde opties hebben we afgepeld, waarbij een aantal opties als onmogelijk is afgeschreven en er tevens een aantal voorkeursopties is benoemd. Hieronder het resultaat daarvan:

Opties betalingsregime	
1 Verplicht afkopen	geen opties, want in startdoc besloten dat erfpachter keuze tussen afkoop of canonbetaling heeft
2 Verplicht canon betalen	
3 Bij aanvang vrije keuze, niet tussentijds wijzigen	startdoc sluit dit niet uit, maar EvdB heeft mondeling aangegeven voorkeur voor afkoop te hebben dus dit ook liever te hebben als erfpachters aanvankelijk voor canon hebben gekozen
4 Bij aanvang vrije keuze, tussentijds afkopen kan	deze optie lijkt voorkeur van BT te genieten
Opties tussentijds afkopen	
4a Afkoopsom = nominale historische afkoopsom	
4b Afkoopsom = geindexeerde historische afkoopsom	
4c Afkoopsom = actuele grondwaarde	geen opties, want uitgangspunt van nieuwe stelsel is dat grondwaardeverandering voor erfpachter is

4d	Afkoopsom = canon / actueel canonpercentage	voorkeursvariant vanuit perspectief erfpachter, want gelijke canon leidt tot gelijke afkoopsom; kan leiden tot boekwaardeverliezen en daardoor minder bestedingsruimte gemeente
4e	Afkoopsom = canon / historisch canonpercentage	
4f	Afkoopsom = canon / actueel canonpercentage mits ≥ hist.gw	voorkeursvariant vanuit perspectief gemeente, want geen boekwaardeverliezen; goed uitlegbaar naar erfpachter; zal enkel in grofweg de eerste 15 jaar tot gebruikmaken "bodem" leiden, omdat daarna verschil tussen afkoopsom en hist boekwaarde weggeïnfleerd is.
4g	Afkoopsom = canon / actueel canon% mits looptijd recht >20 jaar	
4h	Afkoopsom = canon / vast percentage	eenvoudig, maar wat dan te kiezen?; als GWC vast canonpercentage adviseert dan isdeze optie gelijk aan optie 4d en 4e
4i	Afkoopsom = canon / gemiddelde(actuele + historisch canon%)	
4j	Afkoopsom = canon / rentepercentage hypotheekmarkt	
Optie voor boekhouding		
	Tussentijdse afkoopsom gebruiken om erfpachtschuld af te lossen	als alle afkoopsommen naar erfpachtschuld gaan dan wordt de afdracht aan AD stabieler en voorspelbaarder (incidentele meevallers vallen weg). Wel vermindert dan de rentelast, wat wel positief zal zijn voor afdracht aan AD. Omdat het voor 2000 ook zo ging in de boeken, is verwachting dat BBV dit zal goedkeuren.

Aan GWC is gevraagd:

* wijze van bepaling van afkoopsom bij start recht

* wijze waarop uit afkoopsom de canon bepaald kan worden

* wijze van indexeren van de canon

Uit de discussie komen de voorkeursopties 4d en 4f naar voren. Na het advies van de GWC zal bekeken worden wat de uiteindelijke voorkeursoptie wordt/kan worden en deze richting bestuur geadviseerd worden. Indien het 4f wordt, adviseert 5.1.2e duidelijk aan te geven dat historische afkoopsom wel als bodem kan dienen maar niet als uiteindelijke optie, omdat daar te veel nadelen aan vast zitten.
5.1.2e geeft aan dat een negatieve indexering op de canon absoluut geen voorkeur verdient en dat het bestuur hierover geadviseerd dient te worden als de GWC hier niets over zegt in haar advies.
We hebben de volgende planning afgesproken:

-Na het lezen van het advies van de GWC bepalen we welke opties nog meer afvallen en welke optie(s) de voorkeur heeft/hebben
-Op de bijeenkomst van 22 juni over standpuntbepaling advies wordt tussentijdse afkoop als onderwerp besproken
-De voorkeuroptie(s) werken we uit als onderdeel van de standpuntbepaling op het advies GWC
-Het eerste concept standpuntbepaling (met daarin onderdeel tussentijdse afkoop) gaat naar BT van 30 juni
-Na goedkeuring van BT leggen we de voorkeuroptie(s) en wijze van verwerking daarvan op de gemeentebalans voor aan de commissie BBV met de vraag of zij half augustus (of eerder als mogelijk) antwoord kunnen geven of dit 'BBV-proof' is
-Afkoopinstructie gaat tegelijk met AB2015 de inspraak in (planning half september)

Daarnaast zijn de volgende acties benoemd:

5.1.2e plant een vervolgafspraak in de week na het advies van de GWC

5.1.2e zet argumenten tegen optie 4a (historische afkoopsom) op een rij
5.1.2e vraagt aan commissie BBV hoeveel tijd zij nodig hebben om een antwoord te geven als zij begin juli de vraag van ons krijgen en wat de status van dit antwoord is.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e (OGA)
Verzonden: vrijdag 5 juni 2015 11:34
Aan: 5.1.2e 5.1.2e .1 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2ei.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: tussentijdse afkoopsom eeuwigdurend erfpacht

Aan allen,

5.1.2e heeft de tijd gevonden om de varianten op te schrijven zoals die in het vorig overleg zijn besproken. Ik wil met jullie as dinsdag om 10 uur deze varianten bespreken. Het doel van de bespreking is dat we de meest kansrijke varianten eruit halen en die voorleggen aan het Bestuurlijk Team van 22 juni of 30 juni.
De reden waarom deze afspraak zo kort voor tijd wordt ingepland is omdat deze keuze ook mee moet in de inspraak. Daarom moet in augustus hier definitief een beslissing over genomen worden.

Groet,
5.1.2e