[redacted]

From: [redacted]
Sent: Mon 11/2/2015 11:05:04 AM
Subject: RE: meedenken over de besluitvorming in januari
Received: Mon 11/2/2015 11:05:06 AM
eerste aanzet besluiten systeemontwerp met opm [redacted].docx

Beste allen,
Hierbij mijn aanvullingen. Ik heb het even in een wordbestand gezet omdat ik het niet voor elkaar kreeg om in de mail met "wijzigingen bijhouden" te krijgen. Ik vind het nog wel lastig om de besluiten nu al scherp te krijgen. Ik heb mij daarom vooral gericht op het compleet krijgen van de onderwerpen en de wijze waarop ze uiteindelijk in de flap zullen komen zal de komende weken nog wel aan verandering onderhevig zijn.
Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 oktober 2015 12:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: meedenken over de besluitvorming in januari

Collega's,
Er wordt hard gewerkt aan de berekeningen die de basis zullen vormen van de besluiten die het college in januari gaat nemen en vervolgens op 10 februari in de gemeenteraad ter besluitvorming zullen voorliggen. Het lijkt me goed om al vast te werken aan de opzet van de besluitvormingsstukken. Enerzijds zodat we met elkaar scherp hebben welk type besluit we willen kunnen nemen en wat we daar de komende weken nog voor moeten doen. Anderzijds om niet op het laatste moment de stukken nog te moeten schrijven.
Het stuk moet klaar zijn voor het BT van 16 december om vervolgensin januari te kunnen voorliggen, dat betekent de 80% versie op 3 december gereed moet zijn.
Ik heb maar eens, zonder dat we de inhoud al helemaal hebben, een concept besluitenlijst voor de college/raadsvoordracht gemaakt die ook de inhoudsopgave van de onderliggende notitie zou kunnen zijn. Het is natuurlijk nog volop in beweging maar zou fijn zijn als jullie al vast even meedenken en reflecteren:

ALGEMEEN

1)Kennis te nemen van de uitwerking van het advies van de GWC waarin de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden beschreven.
2)In te stemmen met het verwerken van de uitwerking van het advies van de GWC in
a)de Algemene Bepalingen waarna het college deze vrijgeeft voor inspraak
b)de Overstapregeling die na de inspraak over de Algemene Bepalingen voor inspraak zal worden vrijgegeven
c)het gemeentelijk grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

UITGANGSPUNTEN ALGEMENE BEPALINGEN

3)In te stemmen met het uitwerken van de Algemene Bepalingen met de volgende uitgangspunten
a)de methode van grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiftes (wonen en commercieel):
i)Formule: Marktwaarde – Stichtingskosten = Grondwaarde
(1)Marktwaarde: xxx
(2)Stichtingskosten: xxx
ii)Afstemming met WOZ
b)de methode van canonbepaling voor eeuwigdurende erfpacht
i)Methode
ii)Met de volgende parameters: risicopercentage/rente/inflatie

UITGANGSPUNTEN OVERSTAPREGELING

4)In te stemmen met het uitwerken van de Overstapregeling, met inachtneming van de inhoud van de Algemene Bepalingen, met de volgende uitgangspunten
a)de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen:
i)Formule: WOZ waarde – vervangingswaarde (herbouwwaarde x verouderingsfactor) = Grondwaarde [redacted]
(1)WOZ waarde: xxx
(2)Vervangingswaarde: xxx
(3)Herbouwwaarde
(4)Verouderingsfactor
b)de methode van grondwaardebepaling voor overstap commercieel vastgoed:
i)Formule: XXX

00597

ii)Parameters:
(1)Marktwaarde: xxx
(2)Vervangingswaarde: xxx

c)Een voorstel voor de korting als onderdeel van de overstapregeling nader te bepalen in overleg met stakeholders om
i)te krijgen in het omslagmoment waarop het voor erfpachters aantrekkelijk is om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht
ii)Vanuit het vertrekpunt dat in het huidige voortdurende erfpachtstelsel door de gemeente een korting wordt gegeven op de berekende canon
iii)Binnen het uitgangspunt dat er voor de gemeente op de korte termijn geen financieel nadeel zal zijn en eeuwigdurende erfpacht een hogere waarde vertegenwoordigd dan voortdurende erfpacht.

UITGANGSPUNTEN GRONDPRIJSBELEID

5)In te stemmen met het vormgeven van het grondprijsbleid met de volgende uitgangspunten:
a)De onder 3 en 4 genoemde uitgangspunten
b)Voor wijzigingen (canonherzieningen, bestemmingswijzigingen) in het voortdurende stelsel de grondwaarde te bepalen op de onder punt 3a genoemde wijze. 5.1.2e

FINANCIELE EFFECTEN ERFPACHTER EN GEMEENTE

6)Kennis te nemen van de uitgangspunten van de financiële beschouwing
a)Korting wordt als onderdeel van de overstapregeling nog uitgewerkt, de financiële effecten voor erfpachter en gemeente zullen hierdoor nog worden beïnvloed.
b)Voor de berekeningen is aangehouden dat bij overstap ten opzichte van de berekende grondwaarde een afslag van 25% 5.1.2e Deze korting sluit aan bij de depreciatie zoals de gemeente die ook bij canonherzieningen in het huidige stelsel geeft.
c)Er wordt geen korting gegeven bij nieuwe uitgiftes
d)Lopende erfpachtcontracten worden financieel geheel afgewikkeld
e)Grondwaarde en canon worden bepaald zoals beschreven in 3 en 4.
f)De financiële effecten hangen samen met de mate waarin erfpachters besluiten over te stappen. Voor deze analyse is er vanuit gegaan dat erfpachters aan het einde van het tijdvak overstappen.

7)Kennis te nemen van de financiële effecten:
a)Voor nieuwe uitgiftes zal de marktwaarde tot stand komen op basis van eeuwigdurende erfpacht waarop de erfpachter 5.1.2e aankoopbeslissing baseert. Er zullen geen expliciet meetbare financiële effecten zijn.
b)Erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht dienen het lopende erfpachtcontract uit. De grondwaardeontwikkeling gedurende het lopende tijdvak zal worden meegenomen in het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.
c)De grondwaardes bij eeuwigdurende erfpacht zullen gemiddeld in Amsterdam met x% stijgen ten opzichte van de huidige grondwaardes in het voortdurende stelsel.
d)Het canonpercentage in het eeuwigdurende erfpachtstelsel beweegt zich tussen x en y %. In het huidige erfpachtstelsel beweegt het canonpercentage zich tussen 3 en x% bij nieuwe uitgiftes en tussen x en y bij huidige erfpachtcontracten.
e)De canon bij eeuwigdurende erfpacht zal (met het genoemde berekeningsuitgangspunt van 25% korting) circa x% hoger zijn dan bij het huidige voortdurende
f)In het voortdurende erfpachtstelsel zijn de canoninkomsten circa 90 miljoen, te stijgen naar 200 miljoen in 20??
g)Bij invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel zullen de canoninkomsten aanvankelijk gelijk blijven en wanneer erfpachters aan het einde van het tijdvak overstappen stijgen naar x00 miljoen in 20??

5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Dit hangt natuurlijk nogaf van de keuze over korrelgrootte etc
hangt natuurlijk nog af van de vraag of we dat ook daadwerkelijk gaan doen
moet natuurlijk nog worden besproken en bepaald