00240

To: [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]
From: [redacted] (OGA)
Sent: Tue 9/27/2016 7:11:42 AM
Subject: RE: Rebel scenario voor kortingsfactor
Received: Tue 9/27/2016 7:11:44 AM

Hoi [redacted],
Eens met de gedachten van [redacted] en zelfs met punt 4. Overstap mag en moet niet. Dan mag de gemeente daar best een additionele voorwaarde tegenover stellen. Ik weet overigens zeker dat Kock ook graag wil dat er meer wordt afgekocht. Dat heeft vorige week nog in het Parool gestaan dat hij zich zorgen maakt over de grote bedragen die voor erfpacht geleend moeten worden omdat er zoveel canonbetalende rechten bij komen..
En dan die budgetneutraliteit. Dat wil de gemeente toch voor alle rechten en niet alleen voor woningen? In 2016 wordt € 113 mln aan canonopbrengsten verwacht waarvan circa € 30 mln de bestemming (koop)woning heeft. Als we voor (koop)woningen voortijdige overstap mogelijk maken en voor andere erfpachtrechten niet dan zijn de financiële gevolgen minder groot.
DMC is vooral geïnteresseerd in de korte termijn opbrengsten (de gemeente heeft dan minder geld in 2017 en 2018 voor prioriteiten) en minder in de lange termijn opbrengsten. Omdat de gemeente de aktekosten op zicht neemt, zijn de financiële gevolgen op korte termijn heel groot. Als overstap zo voordelig is voor de erfpachter kunnen we in overweging nemen om de aktekosten bij overstap door de erfpachter te laten betalen.

[redacted],
[redacted]
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T [redacted]
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 september 2016 23:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted] (OGA)
Onderwerp: RE: Rebel scenario voor kortingsfactor

Dank je wel voor je inbreng. Met uitzondering van punt 4 vind ik je inbreng heel logisch en lijkt het mij goed als Rebel het op deze wijze gaat berekenen. Wat vinden de anderen?
Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 september 2016 15:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted] (OGA)
Onderwerp: Rebel scenario voor kortingsfactor

Hoi [redacted],

Ik laat m'n gedachten nog even gaan over het dilemma van "de korting" i.r.t. de Rebel-doorrekening, en kom dan tot een paar overwegingen.

1. Gelet op het Telegraaf-artikel van afgelopen vrijdag, lijkt het mij goed, dat de doorrekening plaatsvindt t.o.v. het huidige grondprijsbeleid. Wanneer de wethouder dat expliciet meldt (kans bestaat, dat de cie-RO vragen gaat stellen n.a.v. Telegraaf-artikel), halen we meteen de kern uit het verwijt van het Telegraaf-artikel.

2. Na de CHET wordt er in de praktijk nauwelijks afgekocht. Een realistisch scenario lijkt mij:
bij CHET-voortdurend koopt 0% van de erfpachters af
bij Overstap in 2017 koopt 20% van de erfpachters eeuwigdurend af
bij latere Overstap op de CHET-datum koopt 10% van de erfpachters eeuwigdurend af
Met 20% afkoop bij overstap in 2017, hebben we meteen mooi de "dip" als gevolg van de aktekosten gedicht.

3. 100% overstap in 2017 zal niet plaatsvinden. Ook al wordt het heel voordelig gemaakt met die WOZ-2014
Wat mij betreft rekenen we bijv. 3 scenario's door:
25% overstap in 2017
50% overstap in 2017
75% overstap in 2017
En kijken we, welke kortingsfactor er dan uit komt rollen.
Een 0%- of 100%-scenario lijkt mij minder wenselijk.

638700

4. Als "out of the box" variant, zouden we ook nog kunnen voorstellen: Overstappen o.b.v. de WOZ-2014 kan alleen wanneer je meteen eeuwigdurend afkoopt. Wie in 2017 kiest voor canon-straks, krijgt wel de gewone korting, maar kan niet meer gebruik maken van de WOZ-2014.

Met deze truc verhoog je de algemene kortingsfactor, gelet op de vereiste budgetneutraliteit.

Met vriendelijke groet,