00769

To: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (OGA)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Fri 2/6/2015 9:04:42 AM
Subject: RE: Afkoop in termijnen
Received: Fri 2/6/2015 9:04:43 AM
20150129 Afkoop in termijnen doc (2).doc

Hier nog een paar extra opmerkingen, ik denk dat de notitie al aardig compleet is. Ik zou iets meer nadruk leggen op het feit dat banken al producten bieden om een eenmalig bedrag om te zetten in periodieke bedragen.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 6 februari 2015 8:43
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e) van; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afkoop in termijnen

Beste allen,
Dank voor jullie reacties. Zelf adviseer ik ook het liefst om hier niet mee verder te gaan. Had alleen tot nu toe te weinig argumenten daarvoor op papier. De opmerkingen van (10)(2e) en (10)(2e) helpen daar zeker bij. Extra argumenten zijn natuurlijk altijd welkom.
Misschien meer op het gebied van:
- Gevolgen voor binnengemeentelijk schuld
- Gemeente als kredietverstrekker
- Andere.

Ik zit zo met (10)(2e) en (10)(2e) om er nog een keer kritisch naar te kijken.
Groeten,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 5 februari 2015 19:15
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e) van; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afkoop in termijnen

Hoi (10)(2e),
Bijgaand met opmerkingen retour.
Ik ben het overigens eens met de primaire opmerking van (10)(2e). Kunnen we niet op basis van deze eerste verkenning concluderen dat verder onderzoek niet tot een voor de erfpachter gunstiger financieel perspectief zal leiden dan hypothecaire financiering door banken (tenzij de gemeente genegen is een achtergestelde positie met een disproportioneel hoger risico te aanvaarden).
Groeten,
(10)(2e)

---

(10)(2e) (10)(2e) van
Verzonden: donderdag 5 februari 2015 16:01
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Onderwerp: RE: Afkoop in termijnen

Hi (10)(2e),
Belangrijkste vraag die na het lezen bij me opkomt is: waarom hou je de mogelijkheid open om deze betalingsvariant verder te onderzoeken? Waarom niet na deze eerste verkenning aan het BT adviseren om hier verder niet mee aan de gang te gaan, inclusief capaciteit die we daar dan op in gaan zetten? Verder komt flankerend beleid na de nieuwe AB en de overstapregeling, gezien de huidige omvang van aanpalende beleidsstukken, niet aantrekkelijk over.
Ik heb de volgende vragen/opm n.a.v. de tekst in de notitie:
P2 het cursieve deel waar Boomsma wordt gequote. Wat bedoel je hier met: "Daarover moet dus ook nog rekenschap gegeven worden" en wie is "hij" (zin daarna) ?
P2. het afkoopbeleid. Begrijp ik hieruit dat er een apart afkoopbeleid komt? Dat zit toch gewoon in de AB? HN: is nu ook; algemeen uitgangspunt afkoop in AB verwijst naar afkoopinstructie (AB2000 10.2 en 10.3) En zin erna: "In de notitie…. Welke notitie bedoel je

HN: deze notitie
P2. bij Annuïtaire canon wordt vergelijk gemaakt met canonbetalend. Kun je hier ook vergelijk maken met afkoop in 1x ? HN: komt bij hypothecaire financiering en met canon vergelijkbare hypotheekrenten ongeveer neer op termijnbedrag bij 30 jaar.
P2/3. Voordelen. Dit zijn voordelen voor erfpachter en gemeente door elkaar heen. Kunnen we dit niet beter scheiden? (derde bolletje is puur vanuit de gemeente bezien)
P3. Als voordeel voor de erfpachter ontbreekt het feit dat dit een financieringsmogelijkheid is voor hem/haar. HN: waarbij wel onduidelijk is wat de invloed van een dergelijke financiering is op het hypothecaire leenvermogen
P3. Bovenaan: "iets meer geld" In geval van 40% meer dan reguliere canon, is iets meer geld geen goede duiding denk ik. HN: typisch bancair gedacht
P3. Bovenaan: De bewering dat er sprake is van inkomstenderving kun je niet zo stellig maken denk ik. Dat zou dan in het algemeen gelden voor afkoop. Deze variant is niks meer dan gespreide betaling van afkoop.. En bij afkoop in 1x spreken we ook niet van inkomstenderving in de periode na afkoop.
P3. Nadelen: eerste bolletje: erfpachter gaat er wel degelijk van genieten naarmate de tijd vordert. Tegen de tijd dat de laatste termijn in zicht is, stijgt de woningwaarde? HN: dat is afhankelijk van de waarderingsverschillen tussen canonbetalende en afgekochte rechten. In huidige markt zijn verschillen niet van de omvang, die je rekenkundig zou mogen verwachten.
P3. Nadelen. Een nadeel is tevens dat de gemeente een vordering gaat creëren op de erfpachter in deze gespreide betalingsvariant. Een vordering kenmerkt zich door het feit dat er een 1-op-1 relatie is tussen gemeente en debiteur X. Wat te doen als deze X zijn huis verkoopt? En in het algemeen: deze variant leidt tot balansvergroting in het geval er veel van dergelijke vorderingen gaan ontstaan (debiteurenpost groeit). Ik zie dit wel echt als nadeel. HN: zeer mee eens; als we door gaan zou de status van de vordering en de positie ten opzichte van hypotheekvorderingen exact bepaald moeten worden.
P3. Rol gemeente als bank. Als je dit verder doortrekt, moet je gaan nadenken over het "tarief' dat de gemeente dan gaat hanteren. Dan doen banken ook. Wat bijvoorbeeld als risicoopslag hanteren ter afdekking van betalingsrisico's. En bij derde bolletje: erfpachter gaat natuurlijk alleen naar een reguliere bank als gemeentelijk tarief gelijk (of hoger) is aan banktarief.
Maar meer in het algemeen over de gemeente als bank:
Het is hier eigenlijk geen bankrol spelen; het is leverancierskrediet verstrekken, categorie: auto verkoper leent geld aan autokoper die zijn auto eigenlijk niet kan betalen maar het op deze wijze toch doet, het is een leverancierskrediet. Dat is normaal gesproken duur dus als wij dat goedkoper gaan doen omdat we lage funding kosten hebben dan krijg je misschien nog wel met een staatssteun argument te maken
Nut en noodzaak: het alternatief voor afkoop is canon betalen, als je nu proceskosten maakt voor flankerend beleid waarvan niet duidelijk is dat er een erfpachter is die daar behoefte aan heeft waar ben je dan mee bezig? Moeten we het BT niet adviseren om dit flankerend beleid pas te ontwikkelen als blijkt dat er vanuit de erfpachter behoefte aan is. Dat is dan niet eerder dan de eerste uitgifte in eeuwigdurende erfpacht. Dan schuif je het meteen naar achter in de tijd, daar kan het project alleen maar mee geholpen zijn
P4. Bij Financieel: aanvullen met gevolgen voor binnengemeentelijk schuld (Leningfonds) van bureau Erfpacht.

Hartelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
Bestuursadviseur fysiek domein
Bestuur en Organisatie, Directie Middelen en Control
Gemeente Amsterdam
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Bezoekadres: Amstel 1 (Stopera) kamer 3210
Postadres: Postbus 202 1000 AE Amsterdam
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: www.amsterdam.nl/proclaimer

---

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 3 februari 2015 14:05
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e) van; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Onderwerp: Afkoop in termijnen

Beste allemaal,
In het BT van 18 februari staat onder andere een notitie over de afkoop in termijnen op de agenda. Werk dus voor de werkgroep financiele effecten.
Hierbij stuur ik jullie de voorlopige notitie waarvoor (10)(2e) en (10)(2e) input hebben geleverd. Zouden jullie deze willen aanvullen waar mogelijk? Graag met concrete tekstvoorstellen en wijzigingen bijhouden. Reacties svp uiterlijk vrijdag om 10:00 opsturen.
Alvast bedankt.
Groeten,
(10)(2e)