Gemeente Amsterdam

Memo vooroverleg voor BT 10 oktober

kabinet

Aan	Wethouder Van der Burg (Grondzaken)
c.c.	5.1.2e van Rossum, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Van	5.1.2e | 5.1.2e
Datum	3 oktober 2016

Inleiding

In het BT van 13 september is nadrukkelijk aan de orde geweest dat de financiele doorrekeningen van Rebel bepalend zijn voor de Overstapregeling. Bepalend omdat ze van invloed kunnen zijn op (al eerder gemaakte) inhoudelijke keuzes. Afgesproken is dan ook om op 10 oktober nadrukkelijk stil te staan bij die cijfers.
Daarnaast is aangegeven dat we als team VES niet op schema lagen maar dat we op 10 oktober zouden bezien waar we stonden en of 25 oktober nog haalbaar zou kunnen zijn.

De doorrekeningen van Rebel zijn gereed en hoewel ze nog op een aantal onderdelen moeten uitharden is de informatie geschikt om met het BT te bespreken. Met de inhoud van Rebel kan het BT vervolgens koers bepalen ten aanzien van de financiele uitgangspunten (zoals korting).

We hebben de afgelopen week gemerkt (tijdens de interne besprekingen van de resultaten) dat het doorgronden van de uitkomsten veel tijd vergt en dat het vervolgens ook een hersenkraker is om de koers te bepalen.

Eerst de cijfers

Het BT van 10 oktober willen we gebruiken om aan de hand van een presentatie de berekeningen van Rebel toe te lichten binnen de context van de Overstapregeling en gericht op de keuzemogelijkheden van het BT om tot een ijking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel met het voortdurende erfpachtstelsel te komen. Rebel heeft de cijfers berekend voor de bestemming wonen.
De ervaring van de afgelopen week leert dat een uur hiervoor hard nodig is. Ter voorbereiding van het BT zullen we een notitie aan de leden van het BT toesturen waarin de belangrijkste onderdelen zijn genoemd zodat de presentatie goed kan landen.

Voor de bestemming commercieel (dat 2/3 van de inkomsten beslaat) hebben we nog geen berekeningen gemaakt. Dat is wel van belang omdat het een flink deel van de canoninkomsten beslaat en daarmee in het totale effect en de beeldvorming van het totaal van belang is.
Omdat voor commercieel vastgoed de wijze van berekening feitelijk niet verandert ten opzichte van de huidige methode (maatwerk residueel) en niet is gebaseerd op de WOZ 1-1-2014 ligt het voor de hand dat de inkomstenprognose voor de gemeente niet heel sterk zullen verschillen tenzij afkoop verplicht zou worden. De komende weken willen we nog een financiele (meer kwalitatieve) analyse maken van de prognose commercieel vastgoed.

In het vooroverleg van 5 oktober willen we de presentatie die we voor het BT van 10 oktober aan het voorbereiden zijn doornemen. Enerzijds om inzicht te geven in de cijfers, anderzijds van gedachten te wisselen over de gewenste vorm waarin we het aan het BT gaan voorleggen. 5.1.2e zal bij het overleg aanschuiven om de toelichting te verzorgen.

We staan stil bij:

- de prognose van inkomsten Wonen in het voortdurende erfpachtstelsel
- de prognose van inkomsten Wonen in het eeuwigdurende stelsel in verschillende situaties:
    - erfpachters stappen alleen over einde tijdvak
    - alle erfpachters stappen over in 2017
    - erfpachters stappen deels over in 2017 en de rest einde tijdvak
- Welke knoppen zijn er nog om aan te draaien
    - Depreciatie (nu 25% maar in eeuwigdurend zou ook 10% of 11% verdedigbaar zijn)
    -
- welke keuzes zijn er te maken om de inkomsten voortdurend en eeuwigdurend aan elkaar gelijk te maken (en zo de korting te bepalen)

<u>Collegevoordracht vrijgave inspraak</u>
Voor het uitwerken van de Overstapregeling en dan met name de collegevoordrachten hebben we de koers nodig die voortkomt uit het BT gesprek over de financiele analyse. De stukken voor de vrijgave inspraak zijn welliswaar ver gevorderd maar het is duidelijk dat we eerst de koers nodig hebben om ze te kunnen afronden omdat ze deels de inhoud en daarnaast ook de toon bepalen.

Dat betekent dat in het BT van 10 oktober geen collegevoordracht voor de vrijgave inspraak zal voorliggen. Als er op 10 oktober een heldere koers is bepaald kunnen we de stukken gaan afronden en vervolgens voorleggen aan het BT. Als gevolg hiervan is een collegebesluit op 25 oktober niet haalbaar en daarmee is ook besluitvorming van de Overstapregeling in de raad van maart 2017 (na inspraak, verwerking en collegebesluit) niet haalbaar.

Om de gemeenteraad van 5/6 april 2017 te kunnen halen is een collegebesluit vrijgave inspraak nodig op 8 november of uiterlijk 15 november. Als er een heldere lijn ligt op 10 oktober kan dat haalbaar zijn als we eind oktober een extra BT zouden inlassen.
Als we het eerstvolgende BT van 14 november gebruiken om de collegevoordracht vrijgave inspraak te bespreken dan is de gemeenteraad van april 2017 niet meer haalbaar en wordt het de raad van 11 mei.
Overigens betekent het niet vrijgeven van inspraak op 25 oktober wel dat het kerstreces in de inspraakperiode valt.