00260

5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 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 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2 5.1.2e
Sent: Mon 11/2/2015 10:12:09 AM
Subject: begroting en beslispunten
Received: Mon 11/2/2015 10:12:10 AM

Collega's,
Zojuist in het kernteam onder ander gesproken over de begroting 15/16 en de beslispunten die voor moeten liggen in januari. Omdat niet iedereen aanwezig kon zijn ook nog even per mail mijn verzoek.

- ∀Willen jullie kijken naar de begroting en reageren op de verwachte uitgaven in 2015 en het budget dat je verwacht nodig te hebben voor 2016.
  - 5.1.2e kijk jij naar de gewenste inzet van planningscapaciteit, met name ook in overleg met 5.1.2e over de implementatie
  - 5.1.2e naast het benodigde communicatiebudget graag ook in beeld brengen welke bemensing vanuit rve communicatie gewenst is en tot welk budget dat zou kunnen leiden op het moment dat wordt besloten dat zij toch rekeningen mogen gaan sturen
  - Kijk goed vanuit de benodigde middelen voor de AB (5.1.2e), overstap (5.1.2e) en implementatie (5.1.2e) naar de begroting aub.
- ∀Willen jullie kijken naar de concept besluitenlijst

1e inschatting realisatie begroting	**2015**				**2016**		
	Budget Startdoc.	**verwachting**	**verschil**		**Budget startdoc**	**verwachting**	**verschil**
Projectmanagement							
Projectmanager	200.000	220.000	-20.000		100.000	175.000	-75.000
Planningsadviseur	65.000	75.000	-10.000		50.000	100.000	-50.000
Communicatieadviseur	0	0	0		0	***0***	0
Externe inhuur eigen organisatie	750.000	750.000	0		350.000	***350.000***	0
Materiele kosten							
Communicatiemiddelen	510.000	200.000	310.000		520.000	650.000	-130.000
Onderzoek en advies (extern)							
Grondwaardecommissie	200.000	255.000	-55.000				0
financiële, juridische en fiscale expertise	175.000	150.000	25.000		150.000	200.000	-50.000
Implementatiekosten	50.000	50.000	0		350.000	350.000	0
	1.950.000	**1.700.000**	**250.000**		**1.520.000**	**1.825.000**	**-305.000**
						verschil 15/16:	**-55.000**

466552

Daarnaast het verzoek om te reflecteren op de besluitenlijst zoals ik die voor ogen heb voor het college/raadsbesluit van jan/feb 2016. Belangrijk dat we daar hetzelfde beeld over hebben zodat we ook richting opdrachtgeversoverleg en BT aan het goede verwachtingenmanagement kunnen doen. De besluitenlijst zoals ik er nu tegen aan kijk:

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, differentiatie huurkoop etc

(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[RB1]

(1)WOZ waarde: xxx

(2)Vervangingswaarde: xxx

(3)Herbouwwaarde

(4)Verouderingsfactor

b)de methode van grondwaardebepaling voor overstap commercieel vastgoed:

i)Formule: XXX

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.[RB2]

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%[RB3]. 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.

6)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??

Met vriendelijke groet,

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

[RB1]Dit hangt natuurlijk nogaf van de keuze over korrelgrootte etc

[RB2]hangt natuurlijk nog af van de vraag of we dat ook daadwerkelijk gaan doen

[RB3]moet natuurlijk nog worden besproken en bepaald