00155

To: 5.1.2e, 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]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 12/23/2015 2:01:56 PM
Subject: 1. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren.doc
Received: Wed 12/23/2015 2:01:58 PM
1. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren.doc

5.1.2e en 5.1.2e,

Ik heb alle binnengekomen opmerkingen op de contournotitie verwerkt, ook is er nog met een communicatief oog naar gekeken door 5.1.2e Vervolgens heb ik de aanzet van 5.1.2e voor hoofdstuk 6 toegevoegd en een suggestie gedaan om een paragraaf context en een paragraaf conclusies toe te voegen. Ik kan dit weekend verder werken aan de contournotitie en de voordracht maar denk dat het belangrijkste werk voor de contournotitie bij 5.1.2e ligt (hoofdstuk 6) en bij de afronding van de rapportage Rebel. We moeten natuurlijk vanmiddag van Rebel horen hoe het gaat en dan moet één en ander nog worden verwerkt .

Voor de voordracht moet echter nog wel het nodige gebeuren, welke beslispunten zijn verstandig om voor te leggen. Ik zou eigenlijk niet te veel beslispunten willen voorleggen en vind het dan nog wel lastig te bepalen welke. Ik heb een eerste aanzet gedaan waar ik allerminst tevreden over ben dus suggesties zijn meer dan welkom.

Groet,
5.1.2e

AANZET BESLISPUNTEN COLLEGEVOORDRACHT

6. Met betrekking tot de financiële effecten voor erfpachter en gemeente bij woningen:

) Kennis te nemen van het verschil in grondprijsbeleid tussen het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel dat leidt tot een gemiddeld 40% hogere grondwaarde en 25% hogere canoninkomsten in het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Met als redenen:

i) Modelmatig wordt er voor de analyseperiode van 100 jaar uitgegaan van een vastgoedwaardeontwikkeling van +2,25% terwijl in de afgelopen 2 jaar sprake was van een jaarlijkse stijging van +9%.

ii) Bij een aanbod in 2016 wordt het de WOZ waarde per 1-1-2014 gehanteerd waarin de waardeontwikkeling van afgelopen 2 jaar niet is opgenomen terwijl dat in het grondprijsbeleid voortdurende erfpacht op dat moment wel het geval is.

iii) Het cananpercentage is in het voortdurende stelsel 4,3% en in het eeuwigdurende stelsel 3,2% op basis van de actuele rente en inflatie situatie

iv) De gemiddelde canon stijgt in het eeuwigdurende stelsel als gevolg van de hogere grondwaarde en het lagere canonpercentage met in totaal 25%

) Kennis te nemen van de uitkomsten van het basisscenario waarbij, uitgaande van dezelfde grondwaardeberekening en een stabiele lange termijnverwachting:

i) De kosten voor de erfpachter (en daarmee de inkomsten voor de gemeente) zijn gemiddeld genomen in het eeuwigdurende erfpachtstelsel 35% hoger dan in het voortdurende erfpachtstelsel.

ii) Dit verschil wordt na verloop van tijd groter omdat de indexatie in het voortdurende erfpachtstelsel lager is dan in het eeuwigdurende erfpachtstelsel (CPI in plaats van CPI-1%). Over een periode van 100 jaar gaat het om een toename van 2,9 miljard, een toename van 25%. Over een periode van 25 jaar gaat het om een toename van 0,5 miljard, een toename van 17%.

790010

) Kennis te nemen van de uitkomsten van het scenario waarbij wordt uitgegaan van 100% canonbetaling op het moment van overstap naar eeuwigdurend erfpachtstelsel:

00155

i) De kosten voor de erfpachter (en daarmee de inkomsten voor de gemeente) zijn gemiddeld genomen in het eeuwigdurende erfpachtstelsel hoger dan in het voortdurende erfpachtstelsel.

) Kennis te nemen van de uitkomsten van het scenario waarbij wordt uitgegaan van 100% afkoop op het moment van overstap naar eeuwigdurend erfpachtstelsel:

i) De kosten voor de erfpachter (en daarmee de inkomsten voor de gemeente) zijn gemiddeld genomen in het eeuwigdurende erfpachtstelsel eerst hoger dan in het voortdurende erfpachtstelsel maar vanaf 50 jaar is de erfpachter goedkoper uit dan in het voortdurende erfpachtstelsel

) Kennis te nemen van de gevoeligheidsanalyse waarbij duidelijk is dat nog te maken keuzes invloed hebben op financiële effecten voor erfpachter en gemeente:

i) Een ander kortingspercentage

ii) Wijziging van het risicopercentage