01028

Bcc: 5.1.2e 2(5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; Rossum, 5.1.2e van[5.1.2e]; 5.1.2e @amsterdam.nl[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e 5.1.2e

Sent: Wed 6/22/2016 7:51:29 AM

Subject: reactie amendement CDA

Received: Wed 6/22/2016 7:51:29 AM

5.1.2e,

Het oorspronkelijke voorstel van het CDA om de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde als ondergrens voor de afkoopsom te kiezen hebben we het gisteren even kort over gehad. Dat leidt er toe dat de afkoopsommen in de toekomst extreem laag zullen voelen en geen relatie meer hebben met de canoninkomsten waarvoor de gemeente moet worden gecompenseerd bij afkopen.

Bij dit verbeterde voorstel van het CDA (waarbij de oorspronkelijke grondwaarde wordt mee geïndexeerd om als grens te dienen voor de afkoopsom op het moment dat erfpachters op een later moment in de tijd willen overstappen) heb ik de volgende overwegingen:

- ∀Het college stelt indexcanon voor, het canonbedrag wordt op het moment van uitgifte of overstap jaarlijks aangepast op inflatie. In het voorstel van CDA stijgt de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde ook mee met de inflatie. De verhouding canonbedrag en grondwaarde blijft in dit voorstel door de tijd heen dus ongewijzigd.
- ∀Als het canonpercentage bij uitgifte laag is (lage rente) en op het moment van afkoop hoog (hoge rente) dan zal de afkoopsom in verhouding tot de oorspronkelijke (niet-geïndexeerde) erfpachtgrondwaarde laag zijn, de gemeente begrenst dan echter aan de onderkant want in het grondprijsbeleid isopgenomen dat de afkoopsom nooit lager is dan de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde.
- ∀Als het canonpercentage bij uitgifte hoog is (deze situatie zal zich de komende jaren waarschijnlijk niet voordoen) en bij afkoop laag dan wordt de afkoopsom in verhouding tot de oorspronkelijke (niet-geïndexeerde) erfpachtgrondwaarde hoog. De waarde van de canonverplichtingen is dan door de actuele rentestand toegenomen. Voor die situatie stelt CDA voor om de afkoopsom te begrenzen. De gemeente zou dan niet meer volledig worden gecompenseerd voor de gederfde canoninkomsten. Maar het kan wel door in het grondprijsbeleid toe te voegen dat de afkoopsom ook aan de bovenkant wordt begrensd (door erfpachtgrondwaarde+inflatie door de jaren heen).
- ∀De gemeente loopt extra risico en zal mogelijk financieel nadeel ondervinden van deze maatregel. Als de rente op moment van uitgifte hoger is dan het (begrensde) canonpercentage zijn de financieringskosten van de gemeente hoger dan de canoninkomsten. Dit verlies maakt de gemeente normaal gesproken op de langere termijn goed. Door de begrenzing van de afkoopsom kan het voor erfpachters interessant zijn om bij een lage rentestand af te kopen omdat de afkoopsom wordt begrensd. De gemeente leidt dan financieel nadeel ten opzichte van de te verwachten canoninkomsten. Dit kan ook speculatie op basis van de renteontwikkeling in de hand werken (vooral bij commercieel).
- ∀Voor commercieel vastgoed is het lastig om gedurende de looptijd te weten wat de erfpachtgrondwaarde is omdat commercieel vastgoed veel wijzigingen kent (bestemmingen, transformatie, volume, etc). Een erfpachtgrondwaarde commercieel zou bijvoorbeeld de optelsom kunnen zijn van:
  - ∀GW moment van overstap in 2018 + inflatie sindsdien
  - ∀GW bestemmingswijziging 2020 + inflatie sindsdien
  - ∀GW perceelsuitbreiding 2022 + inflatie sindsdien
  - ∀GW (vermindering) door transformatie 2030+ inflatie sindsdien

  De administratieve vastlegging van deze informatie is kwetsbaar en verhoogt de kans op fouten. Omdat de afkoopsom minder eenduidig herleidbaar is wordt het stelsel ook weer complexer en ondoorzichtiger.
- ∀De begrenzing van de afkoopsom is vastgelegd in het grondprijsbeleid en kan dus jaarlijks door de gemeenteraad worden aangepast, dat geeft wellicht ruimte in de manier waarop je aankijkt tegen het voorstel van het CDA
- ∀Als de raad zou besluiten om in te stemmen met dit amendement dan leidt dat niet tot vertraging voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht omdat er 1 zin wordt toegevoegd in het grondprijsbeleid die de bovengrens beschrijft.

Mocht er behoefte zijn om in te stemmen met het amendement dan zou ik de volgende uitgangspunten adviseren:

∀Opnemen in grondprijsbeleid en niet in de AB2016 net zoals ook dat ook voor de gemeentelijke ondergrens het geval is

∀Alleen voor de bestemming wonen, niet voor de bestemming commercieel

Met vriendelijke groet,

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

380593

Van: Burg 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 22 juni 2016 07:33
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: Amendement

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 21 juni 2016 22:26:38 CEST
Aan: Burg 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e >
Onderwerp: Doorst.: Amendement

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Begin doorgestuurd bericht:

Van: Diederik Boomsma <5.1.2e @gmail.com>
Datum: 21 juni 2016 19:30:53 CEST
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Amendement

allen,

Excuses in het amendement dat ik vanmiddag verstuurde had ik per abuis de indexering niet meegenomen. Bijgevoegd een verbeterde versie.

vriendelijke groet,

Diederik

---------- Forwarded message ----------
From: **Diederik Boomsma** <5.1.2e @gmail.com>
Date: 2016-06-21 14:23 GMT+02:00
Subject: Amendement
To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>

beste 5.1.2e, geachte 5.1.2e 5.1.2e,

Hierbij nog een amendement waarvan ik eigenlijk de hoop koester dat het op een positief preadvies kan rekenen: om in de algemene bepalingen op te nemen dat de afkoopsom niet hoger is dan de grondwaarde bij uitgifte. Dat is ook niet de bedoeling in de huidige plannen (al leek daar enige verwarring over te bestaan in de commissie) maar op deze manier geeft dat nog net wat extra zekerheid aan de erfpachters omdat het dan ook in het contract staat. Mochten jullie het eventueel kunnen steunen maar net anders zou moeten worden geformuleerd, suggesties utieraard welkom. We horen het graag.

vriendelijke groet,

Diederik

5.1.2e