Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan
Van -
Kopie aan -

Datum 24 maart 2013
Kenmerk 2013-3827
Onderwerp Verslag wethouderssessie Modernisering Erfpacht 5 maart 2013

Aanwezig:
Wethouder van Poelgeest, wethouder 5.1.2e, wethouder 5.1.2e, Arnoldussen, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Besproken stukken
Hieronder staan de hoofdpunten van de bespreking tussen de wethouders van Poelgeest, 5.1.2e en 5.1.2e (5 maart 2013) weergegeven inzake de modernisering erfpacht weergegeven. De volgende stukken zijn in het overleg besproken:

1. Agenda t.b.v. overleg van 5 maart 2013
2. notitie “Erfpacht in beweging, werken aan een helder erfpachtstelsel”
3. Addendum met de wijzigingen sinds de bespreking op 18 januari
4. Rapport “Erfpacht in beweging, eindbeeld erfpacht op basis van transactieprijs” *(incl. bijlagen 1 t/m 6)*
5. notitie over de verkenning van het factoringmodel
6. verslag van 3 –wethoudersoverleg van 8 februari
7. de concept B&W voordracht voor 19 maart aanstaande

Planning

- 19 maart worden de hoofdlijnen en de technische onderbouwing aan het college van B&W voorgelegd met het verzoek in te stemmen met de hoofdlijnen en de hoofdlijnen in een dwarskijksessie en met een aantal essentiële stakeholders (banken, fiscus, notariaat)l af te stemmen.
- 16 april worden de aangepaste (nav de dwarskijksessie en raadpleging stakeholdersl) hoofdlijnen nogmaals aan B&W voorgelegd met het verzoek deze open te stellen voor inspraak. Het vervolgtraject is om de hoofdlijnen voor de zomer door de gemeenteraad te laten vaststellen en op basis daarvan de AB’s uit te schrijven en deze eind 2013 (na een tweede inspraakronde) door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Algemene opmerkingen

- 5.1.2e: de komende tijd wordt er met de modernisering meer in de openbaarheid getreden. De wijze van communiceren wordt hierbij heel belangrijk. Er is één kans

om het goed te introduceren, als dit fout gaat is er geen weg meer terug. De redenen voor de modernisering, de wijze van canonbepaling met de formule en de effecten (het mag niet duurder worden) voor de erfpachter moeten goed verwoord worden. Focus op wat er wordt opgelost en op welke punten het nieuwe stelsel het oude stelsel verbetert.
- Hilhorst: Naast de techniek van het voorstel tot modernisering is ook de relatie van het canonpercentage en de gemeentelijke financieringsrente van belang.

Behandeling agendapunten (voor de agenda zie bijlage)
- Drempelwaarde in de formule (agendapunt 1) & Indexatie drempelwaarde in de formule (agendapunt 2)
  - Akkoord met voorstel zoals geformuleerd in de agenda.
- Depreciatiefactor (agendapunt 3 en 4)
  - Over de wijze van verwerken van de depreciatie zijn verschillende inzichten variërend van het niet opnemen van enige vorm van depreciatie tot volledige depreciatie. Het verzoek is om voor de behandeling in het college van B&W van 19 maart inzichtelijk te maken wat de verschillende mogelijkheden zijn voor het verwerken van de depreciatie en wat daarvan de gevolgen zijn en deze keuzes aan te bieden aan B&W. **(ACTIEPUNT: OGA)**
- Betalingsregimes (agendapunt 5)
  - De kern van het nieuwe stelsel met betrekking tot het betalingsregime voor koopwoningen is canonbetaling. De gemeente behoudt wel de mogelijkheid om alternatieve wijzen van betaling te kunnen blijven aanbieden.
- Canonpercentage (agendapunt 6)
  - De voorkeur van de wethouders gaat uit naar een actueel canonpercentage in plaats van een canonpercentage gebaseerd op een (langjarig) gemiddelde. Het verzoek is om voor de behandeling in het college van B&W van 19 maart een canonpercentage aan te bieden op basis van de actuele rentepercentages met daarop een onderbouwde opslag. **(ACTIEPUNT: DMC)**
- Indexatie van de canon (agendapunt 7)
  - De wethouders zijn allen voor indexatie van de canon. Voor de behandeling in B&W wordt gevraagd de verschillende opties (indexatie met volledige inflatie, inflatie -/- 1% en inflatie x 2/3) aan te bieden. De wethouders hebben een lichte voorkeur voor indexatie met volledige inflatie. **(ACTIEPUNT: OGA)**
- Overgangsbeleid (agendapunt 8)
  - Akkoord met voorstel zoals geformuleerd in de agenda.

Aanvullend huiswerk en actiepunten
- In de stukken komt niet duidelijk naar voren wat de gevolgen zijn voor de apparaatskosten. Voor de volgende wethouderssessie willen de wethouders meer inzicht in de gevolgen voor Bureau Erfpacht. De kosten van de invoering (apparaatskosten, ICT, etc.) en de kosten in de definitieve situatie
- Alternatieve financiering bijvoorbeeld door factoring of secutirisatie. Dit is eerder uitgezocht en zal nog aan wethoduer 5.1.2e worden teruggekoppeld.
- Verschillende mogelijkheden voor verwerking depreciatie en de gevolgen daarvan inzichtelijk maken
- Canonpercentage op basis van actueel rentepercentage presenteren plus een onderbouwde opslag

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

- Drie vormen van indexatie presenteren.