012

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling Grondwaardebepaling

Erfpachtcommissie MVA

7 september 2017

Gemeente
Amsterdam

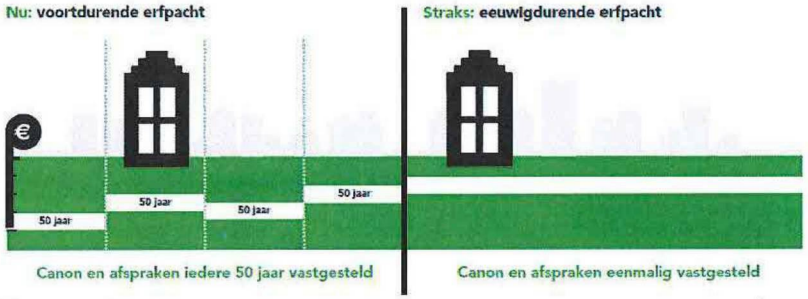
Overstapregeling

Wie kunnen er overstappen?



- Erfpachters van woningen: kunnen altijd overstappen, tussentijds en bij CHET
- Erfpachters van niet-woningen, woningcorporaties en HA kunnen **NIET** overstappen

Wat betekent overstappen?



Na overstap:

- Nooit meer canonherziening, dus meer zekerheid
- AB2016 gaat gelijk in

Hoe gaat overstappen?

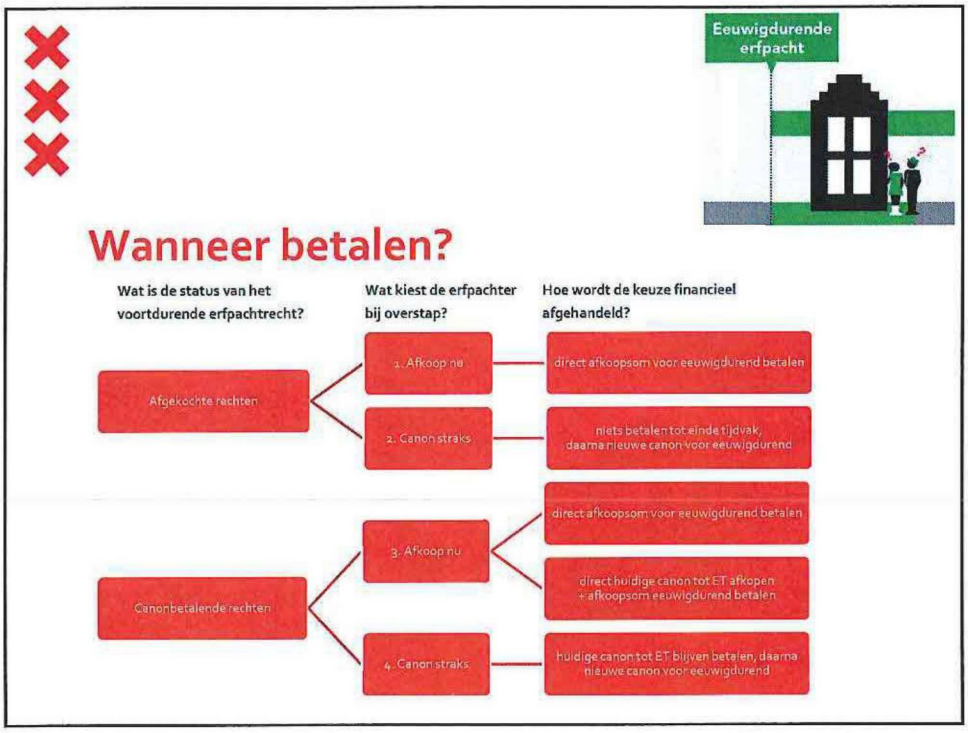


- Overstappen is vrijwillig
- Overstappen kan tussentijds of aan het einde van het tijdvak
- Huidige betaalverplichting blijft ongewijzigd tot einde tijdvak
- Kosten van eeuwigdurend recht gaan in na afloop huidig tijdvak, maar worden bepaald op parameters nu

Wat kost overstappen?

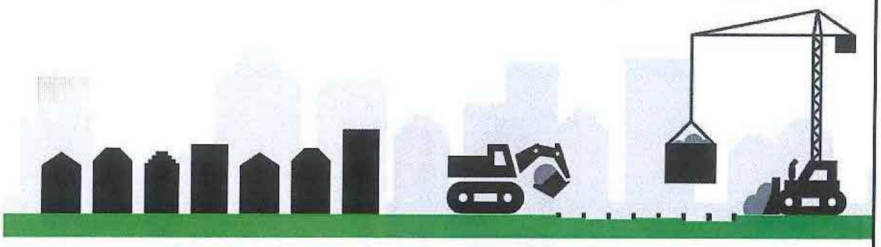


- Bij woningen: WOZ2014/2015 x buurtstraatquote
- Depreciatie 10%
- Canonpercentage 2017: 2,39%
- Jaarlijks aangepast aan inflatie
- Overstappremie 25%
- Voorwaarden geldig tot 2020


Eeuwigdurende erfpacht
Wanneer betalen?
Wat is de status van het voortdurende erfpachtrecht?
Wat kiest de erfpachter bij overstap?
Hoe wordt de keuze financieel afgehandeld?
Afgekochte rechten
1. Afkoop nu
direct afkoopsom voor eeuwigdurend betalen
2. Canon straks
niets betalen tot einde tijdvak, daarna nieuwe canon voor eeuwigdurend
Canonbetalende rechten
3. Afkoop nu
direct afkoopsom voor eeuwigdurend betalen
direct huidige canon tot ET afkopen + afkoopsom eeuwigdurend betalen
4. Canon straks
huidige canon tot ET blijven betalen, daarna nieuwe canon voor eeuwigdurend


Gemeente Amsterdam
Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

Waarvoor is het beleid van toepassing?



Bestaande erfpachtrechten
beleid Grondwaardebepaling
(vastgesteld 28 juni 2017)

Nieuwe erfpachtuitgiften
Grondprijsbeleid
(vastgesteld in juni 2016)

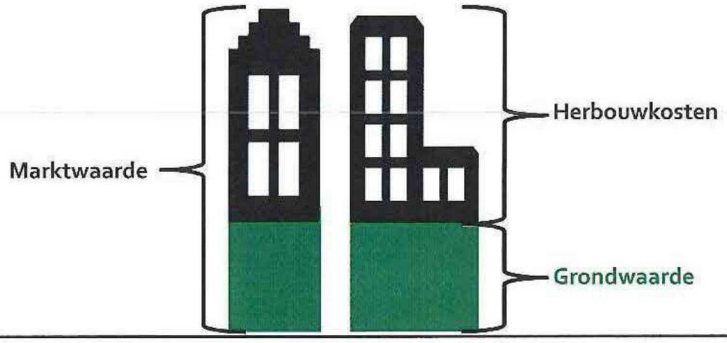
– **Niet** voor corporatiewoningen, **niet** voor de Haven

Wanneer beleid Grondwaardebepaling?

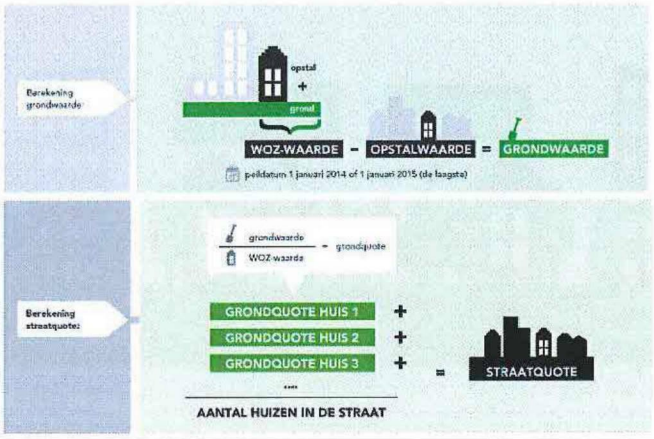


Hoe bepalen we de grondwaarde?

- Bij wonen en niet-wonen: residueel met een minimum
- Vaste prijzen



Bestemming wonen: WOZ/BSQ-methode



Opstalwaarde wonen



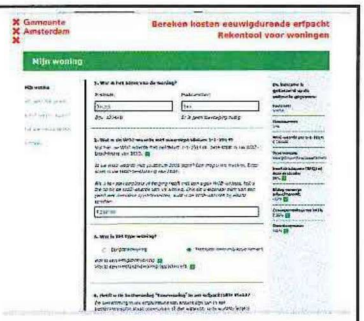
- Bepaald door extern bouwkostenbureau
- Diverse referentiemodellen van veel voorkomende woningen
- Herbouwkosten o.b.v. hedendaagse regelgeving, constructies en afwerking
- Inclusief funderingskosten, bijkomende kosten en sloopkosten
- Afhankelijk van grootte, locatie en kwaliteit van de woning
- Uitgebreide toelichting in bijlage van beleid

Erfpachtgrondwaarde wonen

- WOZ-waarde met peildatum van 2 jaar terug, m.u.v. 2017 waarvoor WOZ van 2014/2015 geldt
- BSQ lijst wordt jaarlijks geactualiseerd o.b.v. WOZ-bestand

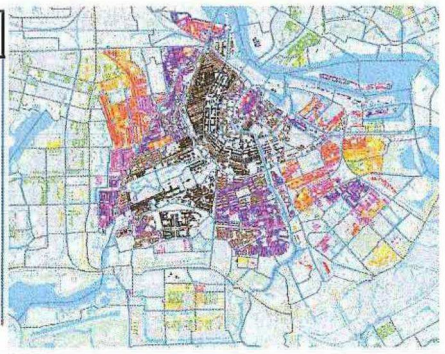


Buurtstraatquote



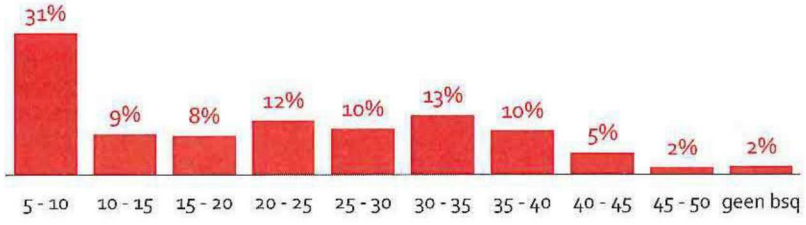
- BSQ-lijst
- BSQ-kaart

Straat	Buurt	Buurtstraatquote MGW	EGW
Beemsterstraat	Tuindorp Nieuwendam Oost (N62b)		
Beemsterstraat	Nieuwendammerdijk Oost (N64d)	15	
Beemsterstraat	Werengouw Midden (N68c)	5	22
Beemsterstraat	Markengouw Midden (N68d)		23
Beethovenstraat	Diepenbrockbuurt (K49a)	40	
Beethovenstraat	Beethovenbuurt (K49b)	39	
Beethovenstraat	Minervabuurt Noord (K49d)	40	
Beethovenstraat	Minervabuurt Midden (K49e)	40	
Beethovenstraat	Minervabuurt Zuid (K49f)	39	
Beethovenstraat	Prinses Irenebuurt (K59a)	25	
Beetskoogstraat	Markengouw Midden (N68d)		
Begijnensteeg	Begijnhofbuurt (A01g)	37	
Begijnhof	Begijnhofbuurt (A01g)	38	
Begoniastraat	Van der Pekbuurt (N80a)		
Beijerlandstraat	Blauwe Zand (N63a)		13
Beiteldede	Bedrijventerrein Hamerstraat (N72a)	5	
Belgieplein	Belgieplein e.o. (F88g)	5	
Bellamydwarsstraat	Bellamybuurt Zuid (E18b)	30	



BSQ weetjes

- BSQ verschilt voor appartementen en eengezinswoningen
- Minimale BSQ is 5% en maximale BSQ is 49%
- Gemiddelde BSQ is 21%
- 60% heeft BSQ lager dan 25%

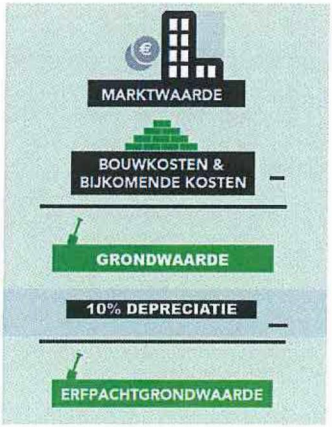


Uitwerking WOZ/BSQ-methodiek

- Bij ruim **95%** is WOZ en BSQ bekend
- **4%** missende WOZ's en BSQ's worden aangevuld met rekenregels uit beleid
- Laatste **1%** vergt meer denkwerk want gebieden met te weinig WOZ waarnemingen, betreft transformatiegebieden

Bestemming niet-wonen

- Marktwaarde = maatwerk
- Herbouwkosten
  - Referenties voor
    - Kantoor
    - Bedrijfsruimte
    - Winkels
    - Etc.



Canon en afkoopsom

- **Verschillend** voor voortdurend en eeuwigdurend

	Erfpacht grondwaarde	canonpercentage	afkoopsom
Voortdurend	grondwaarde -10% depreciatie	Wonen: 1,94% Niet-wonen: 3,0% *(AB's ouder dan AB2000: andere canonpercentages)*	NCW voor 50 jaar
Eeuwigdurend	grondwaarde -10% depreciatie	Alles: 2,39%	NCW ∞
Overstap	grondwaarde -10% depreciatie -25% overstappremie	Tot 2020: 2,39%	NCW jaar 51 e.v. (tot dan oude betaalregime)

Gemeente Amsterdam

Vragen?