Gemeente Amsterdam

Memo BT vernieuwing erfpacht 4 januari 2016

16.30- 17.30 uur, kamer 5200

beperkt kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Bijlagen	Collegevoordracht, raadsvoordracht, Rebel rapportage
Datum	31 december 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de Rebel rapportage
2. In te stemmen met de college- en raadsvoordracht inclusief Rebel bijlage t.b.v. agendering in het college van 12 januari.

Ad 1. Kennis te nemen van de Rebel rapportage

In het BT van 14 december is toegelicht dat in de Rebel rapportage een vergelijking was gemaakt tussen het stelsel van eeuwigdurende erfpacht met voortdurende erfpacht. In deze vergelijking was voor het grondprijsbeleid in het voortdurende stelsel aansluiting gezocht met de methode van grondwaardebepaling zoals door de GWC geadviseerd (WOZ-opstalwaarde). Afgesproken is dat ook een vergelijking van het verschil in grondprijssystematiek van het huidige stelsel en het eeuwigdurende erfpachtstelsel van belang is en onderdeel moet zijn van de vergelijking. In de nu voorliggende Rebel rapportage is deze vergelijking opgenomen. Hierdoor is duidelijk geworden waar de systemen verschillen als gevolg van het grondprijsbeleid (deeleffect 1) en waar de systemen verschillen als gevolg van het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht (deeleffect 2).
Op basis van de Rebel rapportage is hoofdstuk 6 (financiële effecten) in de contournotitie gevuld, dit hoofdstuk is een samenvatting van de Rebel rapportage met daar waar nodig toegevoegde context en duiding.

Ad 2. In te stemmen met de college en raadsvoordracht inclusief Rebel bijlage

Naar aanleiding van het BT van 16 december en de aangepaste Rebel rapportage zijn de contournotitie en de collegevoordracht aangepast.

- Opgenomen dat een definitief besluit over het risicopercentage wordt genomen bij vaststelling grondprijsbeleid en dat voor nu wordt uitgegaan van 1,75 (Rebel rapportage is hierop ook aangepast).
- Opgenomen dat bij tussentijdse canonherziening of overstap geen verplichting tot afkoop zal worden opgelegd (vrijwillig) maar dat het college de mogelijkheid onderzoekt om dat bij nieuwe uitgiftes voor wonen en commercieel wel te doen.

- Op basis van de Rebelrapportage is hoofdstuk 6 (financiële effecten) toegevoegd aan de contournotitie en zijn (kort samengevat) de volgende beslispunten toegevoegd aan de collegevoordracht:
  Kennis te nemen van de analyse van de financiële effecten, waarbij:
  - De analyse op geaggregeerd niveau heeft plaatsgevonden en individueel daarvan kan afwijken
  - Aannames zijn gedan over lange termijnverwachtingen (rente, discontovoet, cpi, vastgoedwaarde, etc), de verhouding afkoop/canon betalend en een 18% waardeverschil bij nieuwe uitgiftes
  - Voor nieuwe rechten geen korting wordt gegeven, voor bestaande rechten de korting nog moet worden bepaald maar nu 25% depreciatie is aangehouden conform huidig gemeentelijk beleid
  - De belangrijkste uitkomsten zijn:
    - De gemiddelde grondwaarde in 2016 voor eeuwigdurend 11% hoger ligt dan voortdurend
    - De grondwaarde in 2018 voor eeuwigdurend 48% hoger ligt dan voortdurend door de sterke waardeontwikkeling tussen 1-1-2014 en 1-1-2016
    - De gemiddelde grondwaarde in 2018 voor eeuwigdurend 72% hoger ligt bij toepassing van 25% depreciatie (voortdurend en eeuwigdurend) en 13,6% deskundigenafslag (alleen bij voortdurend)
    - De opbrengsten van de gemeente nemen met 43% toe bij bestaande rechten als gevolgd van deeleffect 1 (grondprijsbeleid);
    - de stelselwijziging leidt tot 6% hogere opbrengsten bij bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel als gevolg van deeleffect 2 (nieuw stelsel);
    - de stelselwijziging leidt tot 10% hogere opbrengsten bij nieuwe rechten in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel;
    - voor beide effecten en bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk leidt tot 36% hogere opbrengsten op voor de gemeente in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.
    - een niet zorgwekkende verslechtering van de schuldratio's in zowel het voortdurende als eeuwigdurende erfpachtstelsel;
    - een solvabiliteit die In het eeuwigdurende stelsel sterker daalt dan in het voortdurende systeem;
    - een minder sterk toenemende schuldquote in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.
- Er is een samenvatting toegevoegd

In het BT was nog geen overeenstemming over het vrijwillig laten zijn van de overstap aan het einde van het tijdvak, zoals opgenomen in de contournotitie en de collegevoordracht. BT gaf aan hier mogelijk nog met een wijzigingsvoorstel te komen. De stukken zijn op dit aspect dan ook vooralsnog ongewijzigd (en dus vrijwillige overstap einde tijdvak) gebleven.

Voor het overige waren de contournotitie en de collegevoordracht in het BT van 14 december akkoord en zijn alleen redactionele wijzigingen ter vergroting van de leesbaarheid en consistentie aangebracht. De raadsvoordracht is inhoudelijk gelijk aan de collegevoordracht.