Agendaformulier Ontwikkelingsbedrijf

Vergadering (keuze uit Directieteam, Strategie-overleg en het Ketenoverleg (Plus)	Directieteam
Datum van de vergadering (agendapuntnummer) (in te vullen door het secretariaat van het overleg)	4 september 2012
Aangemeld door/opsteller (naam indiener en opsteller)	[redacted])
Onderwerp	Tweede technische sessie met de wethouder op 13 september 2012
Meegezonden stukken	Uitwerking ten behoeve van de tweede technische sessie (13 september 2012); notulen technische sessie van 19 juli jl.
Status (keuze uit ter bespreking, ter besluitvorming of ter informatie)	Ter bespreking
Korte toelichting	Op 19 juli 2012 heeft een eerste technische plaatsgevonden waarin de wethouder vier varianten heeft geschetst voor aanpassing van de canonbetaling. Het betrof (voor particuliere woningen) de volgende varianten: 1. Eeuwigdurende canon die jaarlijks wordt geactualiseerd als zijnde een jaarlijkse CHET; 2. Verplichte afkoop voor 50 jaar, met herziening van de afkoopsom bij overdracht; 3. Jaarlijks indexeren van de canon en actualiseren van de canon op het moment van overdracht van het vastgoed; 4. Idem als 3, maar met de mogelijkheid van afkoop, waarbij de erfpachter bij overdracht de optie heeft uit "overnemen van de afkoop" of teruggaan naar canonbetaling, met restitutie van de afkoopsom; Deze varianten zijn in het onderliggende rapport uitgewerkt en dit wordt met de Wethouder besproken op 13 september. Om de varianten op de juiste wijze te kunnen formuleren is het van belang deze te toetsen aan de op 14 maart j.l. door de Gemeenetraad herbevestigde uitgangspunten van het Amsterdamse erfpachtstelsel. Als uitgangspunten gelden: • De gemeente heeft invloed op het gebruik van de grond • De gemeente beschikt makkelijker over benodigde gronden voor publieke werken • De gemeente is in staat te sturen op gewenste ontwikkelingen, waaronder sociale woningbouw en kan deze faciliteren • De gemeente kan speculatie tegengaan door middel van erfpachtbepalingen en door middel van marktwerking bij gronduitgifte, doordat ontwikkelende partijen op voorhand geen posities kunnen verwerven • De waardestijging van de grond komt toe aan de gemeenschap Uiteindelijk zijn drie nieuwe varianten opgesteld op basis van de

	varianten uit de technische sessie van 19 juli en is een variant toegevoegd die gebaseerd is op de huidige wijze van canonbepaling. Deze laatste dient ook als referentievariant voor de beoordeling van de overige varianten. De vier uitgewerkte varianten voor particuliere koopwoningen zijn: 1. Eeuwigdurende erfpacht; de canon wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van een formule; verder geen herzieningen meer (alleen canonbetaling); 2. Voortdurende erfpacht met een tijdvak van 50 jaar; herziening na 50 jaar op basis van een formule a. betaalwijze: alleen canon b. betaalwijze: keuze afkoop of canon 3. Voortdurende erfpacht waarbij geldt “woonduur = tijdvak”; herziening vindt plaats bij overdracht op basis van een formule a. betaalwijze: alleen canon b. betaalwijze: keuze canon of afkoop; bij iedere overdracht afkoop aanvullen tot 50 jaar c. betaalwijze: keuze canon of afkoop; bij iedere overdracht bestaat de optie “switch naar canon” 4. Voortdurende erfpacht met een tijdvak van 50 jaar; herziening door gemeentelijke aanbieding en/of taxateurs a. betaalwijze: alleen canon b. betaalwijze: keuze afkoop of canon De vier varianten zijn inhoudelijk uitgewerkt met daarbij de beschrijving van voor- en nadelen. Daarnaast wordt een analyse weergegeven over hoe de varianten zich in de praktijk gedragen bij veranderende marktomstandigheden. **Aandachtspunten** Bij de beoordeling van de varianten moet met een aantal zaken rekening worden gehouden: ▪ Het volledig buiten spel zetten van deskundigen is naar het oordeel van het OGA niet mogelijk. Wanneer de canonbepaling voor de rechter komt is de kans zeer aannemelijk dat de rechter taxateurs de formule of de canon zal laten toetsen; ▪ Bij een formule op basis van objectieve, externe parameters (b.v. de WOZ, Reeds stichtingskosten, etc.) is het risico aanwezig dat de parameters in de loop der tijd veranderen. Bijvoorbeeld dat de WOZ niet meer op basis van marktwaarde wordt bepaald of dat Reeds bouwkosteninventarisaties ophouden te bestaan. In de AB’s zal duidelijk vastgelegd moeten worden hoe hiermee om te gaan ; ▪ Grote canonsprongen, zoals recent in Zuid zijn voorgekomen, zijn vooral het gevolg van oudere AB’s (’15, ’37, ’55) waarin niet geïndexeerd werd. De verwachting is dat grote canonsprongen tussen deze en nieuw op te stellen AB’s blijven bestaan. Bij geïndexeerde canons (’66, ’00) zullen de verschillen met nieuw op te stellen AB’s kleiner zijn; ▪ Voor alle varianten geldt, dat de aanvangscanons, wanneer het recht voor de eerste keer de AB2013 krijgt, op verschillende manieren tot stand komen: In hoofdstuk 2 worden de vier te onderzoeken basisvarianten

	gedefinieerd. Deze worden in hoofdstuk 3 gepresenteerd en inhoudelijk beoordeeld. De formules weergegeven in hoofdstuk 3 zijn de formules die het best scoren op de verschillende wegingsfactoren. In hoofdstuk 4 worden deze en alternatieve formules van de varianten uitgewerkt. In hoofdstuk 5 is een analyse weergegeven hoe de varianten zich in de praktijk gedragen bij veranderende marktomstandigheden. Op basis van het rapport kan de wethouder in de tweede sessie aangegeven welke variant zijn voorkeur heeft en daarmee de eerste contouren van de AB2013 bepalen.
Gevraagde beslissingen (indien ter besluitvorming)	n.v.t.
Financiële consequenties (kosten, omvang, incidenteel of structureel en dekking: akkoord afdeling P&C vereist)	n.v.t.
Wijze van voorbereiding (onder andere noodzakelijke interne afstemming)	Binnen OGA is een projectteam (bestaande uit Regie & Advies, Uitgifte, DMO, BE en JZ), dat zich bezig houdt met een deel van de modernisering erfpacht, namelijk de nieuwe Algemene Bepalingen en nieuw beleid. Dit projectteam heeft gezamenlijk het onderliggende stuk opgesteld en de modellen uitgewerkt.
Inhoud advies van de betrokken afdeling(en) (indien van toepassing bijv. P&C, JZ, P&O, I&A)	Zie bovenstaande wijze van voorbereiding.
Uit te nodigen medewerkers	5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Ondernemingsraad (indien advies- of instemmingsplichtig)	n.v.t.
Communicatie	5.1.2e 5.1.2e is als communicatieadviseur van de modernisering erfpacht gevraagd mee te lezen en te adviseren.
Uitkomst van de vergadering (alleen van toepassing voor het DT)	