00070

To: [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Wed 5/20/2015 1:31:56 PM
Subject: FW: bijdrage VEH voor de GWC
Received: Wed 5/20/2015 1:31:58 PM
20150501 (i) brief bij rapport opdrachtgever VEH.pdf
20150300 Rapport Eeuwigdurende erfpacht opdrachtgever VEH.pdf

Ter kennisname het advies van VEH (RIGO / [redacted] eigenlijk) aan de gw cie. Ik kan niet goed volgen hoe zij nu komen aan het verschil van 3% tussen voortdurend en eeuwigdurend. Verder is vooral opvallend dat erfpacht louter als een aflossingvrije hypotheek wordt gezien en canon niet als gebruiksvergoeding voor d grond maar als rentevergoeding voor de lening. Het lijkt misschien hetzelfde, het is totaal wat anders.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 mei 2015 14:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: bijdrage VEH voor de GWC

Collega's,
De VEH heeft een bijdrage geleverd (opgesteld door RIGO) aan de grondwaardecommissie. Deze bijdrage is ook aan de wethouder gestuurd en hebben we gisteren gehad.
Ik stuur bijgaand de brief en het rapport. De conclusies:

- De overgang van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht kan een grote stap vooruit zijn voor de Amsterdamse erfpachters. Het is daarbij een goed moment om het Amsterdamse erfpachtstelsel van zijn complexiteit te ontdoen.
- Bij de invoering van het nieuwe stelsel zal dit in principe voor alle erfpachters beschikbaar moeten zijn.
- Wij constateren dat het verschil in grondwaarde bij voortdurende of eeuwigdurende erfpacht beperkt is. Het zal hooguit 3% van de woningwaarde zijn, leiden we af uit de beperkte empirische gegevens. Tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom zal het verschil nog minder zijn: met de gemeente Utrecht veronderstellen wij dat dit nihil is.
- Er is geen grond om bij eeuwigdurende erfpacht de canon te indexeren. De elementen voor de indexering nu (grondwaardestijging, risico) vallen weg. De inflatievergoeding maakt onderdeel uit van de rente waarop de canon wordt gebaseerd.
- Voor de grondwaardebepaling van lopende erfpachtovereenkomsten kan worden aangesloten bij de praktijk in andere gemeenten.' een normatieve berekening in de vorm van een grondquote van de WOZ-waarde, met toepassing van een depreciatiefactor van 40-45% bij contracten ouder dan 50 jaar. Dit is een generiek toepasbare methodiek, waardoor beleid per buurt of wijk niet nodig is.
- Toepassing van fictieve bouwkostenberekeningen voor in het verleden gebouwde woningen moeten worden vermeden. Deze zijn sterk speculatief en kunnen tot zeer uiteenlopende residuele grondwaarden leiden.
- Het is wenselijk eenvoudige uitwerking te geven aan de overstapmogelijkheden vanuit lopende erfpachtovereenkomsten naar eeuwigdurende erfpacht.. De erfpachter moet eenvoudig kunnen bepalen wat in zijn situatie de voor- en nadelen van omzetting

Met vriendelijke groet,
[redacted]

"20150501 (i) brief bij rapport opdrachtgever VEH.pdf" kan via de volgende koppeling worden geopend:
[redacted]

"20150300 Rapport Eeuwigdurende erfpacht opdrachtgever VEH.pdf" kan via de volgende koppeling worden geopend:
[redacted]

[redacted]
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]

851514