Benen op tafel

(DvW)

Verslag 1 december 2015 (10)(2e)

Aanwezig: (10)(2e) (10)(2e) (kwam later binnen)

Afwezig: (10)(2e)

Vragen en wensen

- Als je lang in onderhandeling bent, weet je niet wat je over eeuwigdurende erfpacht moet vertellen aan een ontwikkelaar. Vaak zeg je maar niks. Wens: leidraad hiervoor.
- Je krijgt bij zelfbouw wel te maken met kavels die worden teruggegeven. Hoe zet je die opnieuw in de markt? Antw.: Volgens de dan geldende AB. Dus 2016.
- Het wordt een enorme klus. De zomer is een periode met een lagere bezetting; waarom gaat het juist dan in? Na het besluit moet het binnen twee weken werken.
  Waarom mocht niet iedereen bij de proefuitgifte zijn? Buitengesloten. Aanbod om mee te kijken (via Tamtam) kwam voor mij te laat. Antw.: dit gaan we oppakken, nieuwe kans.
- Er moet een overgangsregeling zijn.
  Antw.: volgens mij is er steeds maar 1 geldend AB. Op moment dat je afspraken maakt, gaat het volgens dat AB, toch? Kwamen er niet echt goed uit, heb gezegd dit nader uit te zoeken. Wat gebeurt er al je ontevreden bent met een aanbod AB 2016? Niet verplicht, maar kun je t aanvechten. Antw.: Kunt alleen correcte procedure verlangen.
- Wanneer gaat commercieel over?
  Antw.: Als AB's eeuwigdurende erfpacht ingaan gelden die ook voor commercieel.

Overige noties, zorgen etc.

- We zitten nu nog met de nasleep van de AB 2000. Voor verlengde aankoop moest je splitsen. Daarvoor lopen nu nog procedures.
- Je hebt voor de invoering mensen nodig met verschillende kwaliteiten; mensen die canon uitrekenen, juristen etc.
- Je hebt in 2016 dus een periode met ongelijke rechten. Mensen die nieuw kopen, kunnen meteen naar AB 2016, maar mensen die dan al erfpachter zijn, kunnen dat nog niet. Dat klopt niet.
- Dit is politiek scoren; zo snel mogelijk willen invoeren.
  Blijkt ook uit feit dat commercieel daar nog weer eens achteraan komt.
- Wat als 10.000 mensen willen overstappen?
- Zorg voor een rekentool.
- Nieuwsbrief (weekbericht) is handig maar verdieping via terugkoppeling tijdens overleggen is beter. Gebeurt op zich ook wel, bij E&U.

Verslag 3 december 2015 (10)(2e)

Aanwezig: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

Afwezig: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

- Voor ontwikkelaars is er veel onduidelijk; wanneer overstappen? Volgend jaar voordeliger?
- Hoe ga je in projecten om met de implementatiefase van VES? Gebruik werkoverleg en kenniscrunch (via afdelingshoofd) om projectleiders aan te haken!
- Half uur is te kort om echt de diepte in te gaan.

- Hoe gaat het met bestemmingswijziging op nieuwe rechten? Dus: kan het zijn dat mensen daar handig gebruik van maken; eerst overstappen en dan bestemmingswijziging vv.
  Antw. ((10)(2e)) Nog niets is vastgesteld maar idee is nu dat in het kader van anti-speculatie zeker enkele maatregelen worden genomen. Dit is er waarschijnlijk één van: binnen een x aantal jaar na uitgifte is het niet toegestaan om uit te breiden voor de bestemming wonen (want geen canonaanpassing bij uitbreiding). Andere bestemmingen mogen dit wel, maar krijgen dan een canonverhoging.
- Hoe gaat de berekening canonpercentage in z'n werk? Antw.: volgens de methode (10)(2e) en (10)(2e)
- Geen inzicht in afkooppercentage. Hoe maak je restitutieberekening vs afkooppercentage?
  Antw.: eerst wordt het huidige contract uitgediend.
- Veel mensen zullen eerst bestemming wijzigen en dan bezwaar maken tegen WOZ.
  Antw.: ((10)(2e)) Geen probleem doordat de belastingdienst uitgaat van de situatie op 1 januari, dus op grond van een bestemmingswijziging kunnen zij dan geen bezwaar maken. Als er halverwege dat jaar een wijziging plaats vindt dan zien zij dat pas het jaar daarop terug in de WOZ-waarde. Voor de bepaling van een wijziging van de canon heb je in alle gevallen van een bestemmings/bebouwingswijziging deze situatie, dus daar zal zeker rekening mee gehouden worden in het beleid.
- Meer inhoud toegespitst op afdeling.
- Kan canon door de bodem gaan door inflatie?
  Antw.: ((10)(2e)) Nog niets is vastgesteld, maar idee is nu dat canon niet omlaag kan (bij bestemmings/bebouwingswijziging) en de jaarlijkse inflatie-aanpassing krijgt een ondergrens van 0%.

Verslag 7 december (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e)
Afwezig (10)(2e)

- In Houthaven is nieuwbouw. Hoe gaat het daar. Nu is residuele waarde verdubbeld. De grondwaarde is 13 mln. Scheef gegroeid, wat gebeurt er bij overstap? Antw.?
  Wat er gebeurd bij overstap kan nu nog iet worden beantwoord. De verdubbeling van de residuele waarde is een marktgegeven. ((10)(2e))
- Geïnteresseerd in getallen en berekeningen.
- Gaat erfpacht straks nog naar de GREX?
  Antw. Ja. De grondopbrengst blijft naar de grex gaan via erfpacht.
- De WOZ die als basis wordt genomen is van 2014. Maar de herbouwkosten?
  Antw.: Ook 2014.
- Hoe zit het bij nieuwbouw? Antw.: Voor nieuwe uitgifte is er geen WOZ-waarde beschikbaar. Het college heeft daarom voorgesteld om voor nieuwe uitgiftes de marktwaarde van het vastgoed, bijvoorbeeld de VON-prijs of de beleggingswaarde, te gebruiken als uitgangspunt voor het berekenen van de erfpachtkosten.
- Wordt er straks ook BTW berekend over de grondwaarde? Antw.
  Bij nieuwbouw is BTW van toepassing. Grondprijzen voor nieuwe uitgiften blijven exclusief BTW.
- Controleer goed; de berekeningen moeten wel kloppen.
- Tip: praat het projectmanagement van de Zuidas bij. Interesse in AB's op detailniveau. (10)(2e) gaat dit vragen; of dat via afdelingsoverleg of themalunch kan.
- De planeconomen komen elke 6 a 7 weken bij elkaar. Goede plek om bij te praten.

Verslag 7 december 2015 (10)(2e)

Aanwezig: (10)(2e)
Afwezig: (10)(2e)

- Informatie gegeven over contouren nieuwe stelsel, planning en projectteam
- Men gaf aan al redelijk wat informatie te hebben of te kunnen vinden
- Men gaf aan dat het hun lastig leek voor de organisatie als teveel mensen willen overstappen, hoe je dat qua personeelsbezetting doet.
- Idee van een rekentool sprak zeer aan, omdat je daardoor de organisatie beschermt tegen een enorme workload doordat mensen massaal aanbiedingen gaan opvragen en daar uiteindelijk niet, of niet tijdig op reageren.
- Er waren diverse vragen, waar tijdens de sessie een antwoord op is gegeven. Het antwoord op één vraag heb ik later nagestuurd. Dit maakte dat mensen de sessie verlieten met een positief gevoel en meer kennis over de VES. De sfeer was goed. Mensen vonden het leuk om wat meer te horen en in een kleine setting hun vragen te kunnen stellen en hun suggesties te kunnen geven.

Verslag 8 december 2015 (10)(2e)
Sessie 10:00 uur: Afgelast.
Sessie 11:00 uur:
Aanwezig:
Afwezig: (10)(2e) (10)(2e)

- Vraag of bij tussentijdse wijzigingen (zoals uitbreiding, bestemmingswijziging) de eeuwigdurende canon kan wijzigen. Antwoord: ja.
- Vraag of bij verkoop de canon wijzigt. Antwoord: nee.
- De vraag is of bij eeuwigdurende stelsel de canon nog gekozen kan worden voor een periode van 10 of 25 jaar vast? Antwoord: nee, wel voor indexcanon, vaste canon of afkoop
- Probleem dat werd gesignaleerd: VON-prijs van nieuwbouw bij AB2016 zal door de markt niet of nauwelijks hoger worden gewaardeerd dan AB2000.
- In het gesprek over de kortingsregeling bij overstap werd geconcludeerd dat de korting hoger zou moeten zijn naarmate het tijdvak nog langer loopt (want mensen die net hebben afgekocht voor 50 jaar hebben geen incentive om over te stappen naar het nieuwe stelsel).Ook werd de suggestie gedaan om korting te geven ter compensatie van het feit dat je geen deskundigen meer kunt inzetten in het eeuwigdurende stelsel. De suggestie werd gedaan om geen korting te geven bij uitgifte (anti-speculatie), of dan een maximale korting of 0% korting zodat je geen voordeel haalt uit uitgifte onder AB2000 en dan een snelle overstap naar AB2016.
- Als adressen erfpachters ontbreken, waarom dan niet een brief sturen aan alle stemgerechtigde Amsterdammers? Want dit beleid raakt immers allen, zowel huurders als pandeigenaren.

Sessie 8 december 2015 15.3((10)(2e) **afgelast**

Verslag 10 december 2015 11.3((10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Afwezig: (10)(2e)

- Zorg voor leidraad voor projectleiders. Als projectontwikkelaar bijvoorbeeld nu geïnteresseerd is in eeuwigdurend, maar de oplevering en uitgifte zijn pas in 2017, moet hij dan toch eerst instappen in voortdurend? Vraag is, of alle projectleiders dit nu hetzelfde doen. Er is in die zin weinig regie.

- Informeren van projectleiders via kennisuurtje door (10)(2e) en (10)(2e) is goed.
- Uitgifte: communiceer duidelijk, vanaf welke datum de nieuwe erfpacht ingaat.
- Uitgifte wordt wel goed geïnformeerd via vakoverleggen.
- Zorg over bemensing. Vooral capaciteit voor grondprijsbepaling. En wanneer weten we daar überhaupt meer over? Bij grondprijsbepaling gaan mensen omvallen. Het is er nu al zo druk. Antw.:

Verslag 14 december 2015 15.00 (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e)
Afwezig: (10)(2e)

- Planeconomen horen niet veel maar hebben er ook niet veel mee te maken. Om ze aan te haken; neem contact op met (10)(2e)
- Wat doe je met nieuwbouw? De VON-prijs.
- Zelfbouwers zijn duurder uit bij het bouwen van een huis. Dat heeft ook gevolgen voor de erfpacht die zij betalen.
- Let op; in oktober volgend jaar weer zelfbouwbijeenkomst, en dan is het nieuwe stelsel er.
- Er is nu nog veel onzeker als het om het nieuwe stelsel gaat.
- Informatiebijeenkomsten worden belangrijk bij de implementatie.
- Commercieel vastgoed is een risico; wanneer gaan die proteresteren?
- De (prijs)verhouding eigen grond- erfpacht is scheefgegroeid.
- Het nieuwe stelsel is complex. Complexiteit en transparantie gaan niet samen.

Sessie 12 januari 2016 13.30 uur (10)(2e)
Afwezig: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e);
Aanwezig: (10)(2e) (10)(2e)
Deze sessie heb ik afgelast wegens lage opkomst. De sessie wordt opnieuw ingepland.

Verslag 14 januari 2016 09.15 uur (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e)
(10)(2e)
Afwezig: (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)

Vragen en suggesties:

- wat als referendum niet doorgaat, eerste uitgifte plaatsvindt en later de rechter toch een referendum toekent? Wordt de eerste uitgifte onder AB dan nietig verklaard? Schadeclaims etc?
- Wanneer zijn de stukken die de inspraak ingaan, openbaar voor medewerkers? Zij willen ze eerder hebben dan de buitenwereld;
- Wanneer is het nieuwe grondprijzenboek gereed?
- Kan er in de stukken worden opgenomen dat de eerste uitgiftes onder de nieuwe AB's niet eerder dan bijvoorbeeld 6 maanden na besluitvorming worden gedaan, zodat er voldoende tijd is om de implementatie goed voor te bereiden. Dus bijvoorbeeld dat er pas vanaf 1 januari 2017 nieuwe uitgiftes onder de AB2016 kunnen worden gedaan en dat de overstapregeling dan ook direct van kracht is.

Verslag 18 januari 2016, 14.00 uur (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e)
(10)(2e)

Afwezig: (10)(2e)

Tijdens de sessie veel informatie gegeven over de contouren van het nieuwe stelsel, over de planning, over het feit dat na invoering nog circa 2 jaar uitgifte onder zowel de AB2000 als onder de AB2016 zullen plaatsvinden. Uitvoerig gesproken over de boodschap die projectleiders tussen nu en invoering van de AB2016 richting marktpartijen moeten uitdragen: uitgifte vindt plaats onder AB2000, u kunt later gebruik maken van de overstapregeling.

Verslag 14 januari 14.30 (10)(2e)
Aanwezig: J (10)(2e)
(10)(2e)
Afwezig: (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e)

- Geldt het ook voor opstalrechten? Voor bijvoorbeeld koude-warmte-opslag? Hierover duidelijker communiceren. Antw.: ((10)(2e)) Geen verandering ten opzichte van huidige werkwijze.
- Wat verandert er voor de GREX? Hierover graag eens voorlichting voor planeconomen en uitgevers. Antw.:
- Verandert er bij nieuwe contracten ook iets voor de bepalingen over bodemgesteldheid? Weekbericht VES en site zijn niet erg bekend. Antw.:? ((10)(2e)) Er wordt bij nieuwe uitgiftes een o-meting gedaan wat betreft bodem gesteldheid. Deze wordt ook door de notaris gehecht aan de uitgifte akte, zodat er later geen onduidelijkheid kan zijn over wie een vervuiling heeft veroorzaakt. Volgens mij verandert voor de afdeling bodem hiermee de werkwijze niet.

Verslag 19 januari 13.30 (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e)
Afwezig: (10)(2e) (10)(2e)

- Als er wijzigingen zijn in het gebruik, kunnen die dan bij overstap worden vastgelegd? Als het binnen het bestemmingsplan past, vast, maar hoe? A (10)(2e) checkt dit bij (10)(2e).
- Hoe zit het met tijdelijke rechten? Vervallen die of worden die geconverteerd? Antw.: Ze kunnen vervallen of geconverteerd worden, dat blijft natuurlijk zo. ((10)(2e))
- Wat is het omslagmoment; kan het zo zijn dat je een aanbieding op dag x nog doet onder AB 2000, en een dag later onder AB eeuwigdurend, gewoon omdat je je werk een dag hebt uitgesteld? Deze vraag heb ik verwezen naar (10)(2e) (10)(2e).
- Communicatie is goed, met name Weekbericht

Verslag 21 januari 10.00 (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e)
Afwezig: (10)(2e)

- Goede communicatie, met name Weekbericht
- Veel vagen over bijbouwen zonder canonherziening. Met name voor zelfbouw is dit relevant. Toegezegd en in gang gezet dat een jurist van VES hierover met zelfbouw in gesprek gaat voor toelichting etc. Is gebeurd.

- Onbekendheid met speculatiebeding. Ik stuur collegebesluit toe.
- Bij wie kun je terecht voor inhoudelijke vragen? Antw.: (10)(2e) @amsterdam.nl is toegang.
- Voor grondexploitatie is van belang, wanneer de nieuwe uitgiften nu precies starten.

Verslag 25 januari 2016
Aanwezig: (10)(2e) (10)(2e)

Noties:
Belangstelling verdiepingssessie
Weekbericht is goed

Vragen:
Grondexploitatie: kan de opbrengst lager worden? Ivm ramingen inkomsten langere termijn
Puur door het invoeren van erfpacht zou je dat niet verwachten. Wel kan natuurlijk de vastgoedmarkt negatief ontwikkelen.

Verslag 26 januari , 10.00 (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e)

Vragen

- Wat zijn de gevolgen voor de woningmarkt?
  Antw.: *(deze heb ik niet beantwoord)*
- Wijziging inkomsten Grex?
  Antw.: Puur door het invoeren van erfpacht zou je dat niet verwachten. Wel kan natuurlijk de vastgoedmarkt zich negatief ontwikkelen.
- Wordt overstap bij transactie actief aangeboden
  Antw.: Hier hebben we het nog niet over gehad. We hebben wel in de werkgroep overstap besproken wat het scala is tussen actief en aanbieden en passief aanbieden, maar daarvan nog niet besproken of en wat we daarin gaan kiezen.

Verslag 28 januari 2016, 10.00 (10)(2e)
Aanwezig:

(10)(2e)
(10)(2e)
(10)(2e)
(10)(2e)
(10)(2e)

Vragen:
Zelfbouw:
Voor nieuwe uitgifte is er geen WOZ-waarde beschikbaar. Voor nieuwe uitgiftes wordt daarom voorgesteld om de onbezwaarde waarde van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde om tot de onbezwaarde grondwaarde te komen. Amsterdam zal een minimale erfpachtgrondprijs hanteren die met de Grondprijzenbrief door de gemeenteraad wordt vastgelegd.

Opstal bepalen gaat bij zelfbouw net als nu. Aanname op basis van bouwkosten

Canonbepaling:
https://www.amsterdam.nl/publish/pages/755916/nieuwe_uitgifte_eeuwigdurende_erfpacht.jpg

Afkoop:
Canon en afkoopsom
De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt deze eenmalig, bij uitgifte of overstap, berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De afkoopsom volgt uit de canon. Daarmee koopt de erfpachter alle toekomstige canonbetalingen af en hoeft hij dus nooit meer bij te betalen, tenzij hij zelf een wijziging aanvraagt. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom bij aanvang gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. De GWC stelt naast afkoop twee canonvormen voor: indexcanon en vaste canon. Het voorstel om twee canonvormen te introduceren lijkt het college onverstandig omdat daarmee de complexiteit van het stelsel toeneemt en de transparantie afneemt. Grote canonverschillen in de toekomst kunnen bovendien marktverstorend werken. Bij de inspraak over de Algemene Bepalingen 2016 zal deze keuze expliciet worden voorgelegd om na te gaan of de Amsterdamse erfpachter zich hierin kan vinden of dat er gegronde redenen zijn om te kiezen voor twee canonvormen.

Van AB 2016 terug naar AB 2000?
Nee, je kunt niet terug.(10)(2e), check eventueel bij (10)(2e) (10)(2e) als er misverstanden zijn)

Rekenvoorbeelden:
Zie raadsvoordracht, pag. 35 en 36: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/voordracht/

Aandachtspunten:
- Praatpapier voor ondernemers
- Site is ok.
- Bijpraten projectleiders door (10)(2e) (10)(2e) gaat goed

Verslag 28 januari 2016, 16.0(10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e)

Vragen
18%?
Antw.: een verondersteld verschil in grondwaarde voor nieuwe rechten tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel van 18% (p 12 raadsvoordracht);

Buurtstraatquote?
Antw: De buurtstraatquote geeft de verhouding aan tussen erfpachtgrondwaarde en WOZ-waarde in de betreffende buurtstraat (een lange straat bestaat uit meerdere buurtstraten). Daarmee is er straks dus een makkelijke rekensom voor erfpachters om hun grondwaarde te berekenen. De quote is als volgt tot stand gekomen:

Voor een representatief deel van de woningen in een buurtstraat wordt de individuele grondquote bepaald. Dit is het deel van de WOZ-waarde dat door de grond wordt bepaald. Hierin zijn staat van

onderhoud, bouwstijl en leeftijd van het vastgoed meegewogen. Dit betekent dat deze factoren in de grondwaarde geen rol spelen. Zie artikel over de verouderingsfactor voor meer uitleg.

De individuele grondquotes worden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal huizen. Zo ontstaat de gemiddelde grondquote, oftewel de buurtstraatquote, die voor alle woningen in de buurtstraat van toepassing is.

De buurtstraatquote maakt het onnodig om voor alle individuele huizen de grondwaarde los te berekenen. Tegelijk doet het recht aan de verschillen die er in een buurt zijn (bijvoorbeeld wel of niet aan het water of aan een drukke weg) en zorgt het er dus voor dat het fijnmaziger is dan het geval in het huidige stelsel. Nu wordt er namelijk gekeken op buurtcombinatieniveau (totaal 40, bijvoorbeeld IJburg Haveneiland), terwijl in het nieuwe stelsel alleen de IJburglaan al in een aantal buurtstraten wordt verdeeld. Er zijn 5000 buurtstraten.

Transformatie?
Antw.: Transformatie behandelen we gegeven de zwaarte van de ingreep nu inderdaad als een vervroegde herziening. Dat wil zeggen: nieuwste AB, nieuw tijdvak en nieuwe canon. O.a. omdat overstap niet verplicht is bij einde CHET, moet transformatie naast de "platte overstap" een van de onderwerpen zijn die bij het overstapbeleid. Dat geldt dan ook beleidsstukken als vervroegde herziening, algehele herziening.

Kun je geld terugkrijgen bij eeuwigdurend (negatieve canon)?
Antw.: doordat er een bandbreedte is voor de reële rente tussen de 1% en 3%, en deze reële rente is input voor het bepalen van het canonpercentage, zal het canonpercentage nooit negatief uitkomen.

Noties:
Afkoop zwaar voor zelfbouw

Verslag 2 februari 2016, 10.00 (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Afwezig: (10)(2e)

- Hoe werkt het bij een transformatie; dan verplicht nieuwe AB's? Antw.: Zie boven
- Zeer tevreden over de communicatie.
- Betrek erfpachtbeheerders bij het afkoopbeleid; neem kennis uit de afdeling mee.
- Zorg voor meer inhoud; wat betekent het voor projectontwikkelaars als je hen zegt dat ze op de nieuwe AB's moeten wachten? Hoe zit het met de overgangsregeling? Graag sessie daarover, samen met uitgevers.

Verslag 2 februari 2016, 14.00 (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e)
Afwezig: (10)(2e)

- Gaat de berekening om grondprijs te bepalen meer of minder werk betekenen?
- Hoe zit t bij zelfbouw? Antw.: Volume in het koopcontract is de basis voor erfpacht.
- Wat gebeurt er als bij nieuwbouw de grondwaarde lager wordt bepaald als de eerste WOZ-berekening? Kun je dan bezwaar maken? Antw.:

[ik vat de vraag zo op: stel dat de grondwaarde waarop de canon bij nieuwbouw hoger is dan de de grondwaarde obv de straatquote en de eerste WOZ waarde] Nee, dat is niet mogelijk. Bij

nieuwbouw gaat de ontwikkelaar en daarna de uiteindelijke erfpachter vrijwillig een contract aan met de gemeente. Er is contractsvrijheid. Als de potentiele erfpachter de grondwaarde niet juist vindt, of het canonbedrag te hoog, kan de potentiele erfpachter ervoor kiezen geen contract aan te gaan (de nieuwbouwwoning) niet te kopen. Na aankoop kan er geen bezwaar worden gemaakt tegen de bepaalde canon of afkoopsom.

Verslag 8 februari 2016, 14.00-15.00 (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e)
Afwezig: (10)(2e)

- Zorg: over het vastleggen voor de eeuwigheid: geen mogelijkheid meer om bijvoorbeeld van guldens naar euro's over te gaan. En andere punten die je niet meer kan veranderen waarvan we nu nog niet weten dat dit misschien nodig zal zijn.
- Komen grondopbrengsten in de GREX terecht?
- Helemaal op de hoogte blijven over de inhoud is niet nodig, het op de hoogte blijven over het proces is wel handig.
- Hoe wordt de canon verdeeld? Nu wordt dit bij uitgifte op V.O.N. prijs gedaan en bij wijzigingen op m2, dit geeft soms gekke situaties. Hoe wordt dit in het nieuwe stelsel gedaan?
- Zorg: bij overstap blijft de canon tot het oorspronkelijke einde tijdvak gehandhaafd. Dit is onnodig en levert onduidelijke situaties op.
- Hoe wordt de inspraak gewogen? Wat wordt er met de opmerkingen gedaan?
- Zorg: gewone bewoners gaan helemaal niet inspreken.
- Commercieel wordt nu nog niet betrokken, dat is zorgelijk. (Uitgelegd dat commercieel wel betrokken wordt)
- De strakke planning voor de implementatie is niet prettig, er wordt al twee jaar aan gewerkt en nu moet alles opeens super snel.

Verslag 9 februari 2016, 10.30 (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e)
Afwezig: (10)(2e)

- Wat als je in bestaande wijk bijbouwt, neem je dan de WOZ of VON als uitgangspunt? Antw.

VON is uitgangspunt. De WOZ loopt altijd op zijn minst een jaar achter en is daardoor niet actueel en niet marktconform. Bij gronduitgifte moet de gemeente marktconforme grondprijzen hanteren. De grondwaarde met de straatquote en de woz is een schatting gebaseerd op de markt van twee jaar geleden.

Verslag 10 februari 2016, 13.00 (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e)
(10)(2e)
Afwezig:

- Is er minimumpercentage om negatieve canon te voorkomen?

Antw.: Ja, doordat er een bandbreedte is voor de reële rente tussen de 1% en 3%, en deze reële rente is input voor het bepalen van het canonpercentage, zal het canon% nooit negatief uitkomen.

- Moet je van de AB '94 verplicht naar AB eeuwigdurend?
  Antw. Je moet naar andere AB: hetzij 2000 dan wel eeuwigdurend. Uitzondering is de mogelijkheid van verlengde afkoop.

Verslag 16 februari, 10.00 (10)(2e)

- Kritische vragen van een planeconoom en iemand van uitgifte: te weinig betrokken, geen weekbericht;-) Ze worden bij uitgifte niet bijgepraat. Na uitleg van wat er allemaal wordt georganiseerd bonden ze beiden wat in.
- Aantal vragen over gevolgen voor de grondexploitatie en het feit dat de WOZ gebaseerd is op eigen grond.
- Hoe zit het met een berging die woning wordt en waarvoor geen WOZ-waarde is? Antwoord: als het niet anders kan, zal maatwerk de oplossing zijn.
- Degene die de werkinstructie moet schrijven voor de splitsing in appartementsrechten gaf aan dat er nog te weinig beleid bekend is om dat te kunnen doen.
- Wat wordt straks de rol van vastgoedadvies? Geven zij nog steeds de prijs? Antwoord: ja
- Idee: mijnoverheid.nl

Verslag 18 februari, 10.00 (10)(2e)

- Wat zijn de effecten voor de grondexploitatie?
- Veel zorgen over de inkomsten van de gemeente en kunnen we dan nog wel ons werk doen?
- Idee: waarom laat je mensen niet alleen de meerwaarde ten opzichte van het huidige tijdvak bijbetalen? Gepasseerd station, maar toch leuk.
- Gemeente heeft straks geen appeltje voor de dorst meer

Verslag 16 februari, 09.00 (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e)
Afwezig: (10)(2e)

- Verzoek: 1 keer in de zoveel tijd een presentatie voor planeconomen.
- Buurtstraatquote is ook raar.
- Vraag: wat als je in juni start met tenderen, hoe gaat dat dan? Je zet 'm dan in juli uit terwijl er dan net nieuwe AB's zijn.
  Antw.: Zodra het MT een standpunt heeft ingenomen over een aantal beslissingen die met deze overgangsfase te maken hebben, zorgt de werkgroep implementatie uitgifte voor bijpassende werkinstructies voor planeconomen, uitgevers en projectleiders. Die volgen naar verwachting voor medio april. Met tussentijdse vragen kun je naar (10)(2e) (10)(2e).
- Vraag: de eindejaarsrapportage fondsbeheer start 1 september. Hoe ga je de effecten van het nieuwe stelsel in de jaarrekening verwerken?
- Voor de eindejaarsrapportage zullen de grondprijzen moeten worden geactualiseerd en worden gebaseerd op eeuwigdurende erfpacht. Er zullen dus grondprijsadviezen voor worden aangevraagd zodat het effect van eeuwigdurende erfpacht verwerkt kan worden in het ERF.
- Vraag: Wie doet afkoop en uitgifte; alleen Amsterdamse notarissen? Is dat lean.

Verslag 22 februari, 15.00 (10)(2e)
Aanwezig: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

Afwezig: (10)(2e)

- Onverstandig, op den duur levert t geen geld meer op.
- Vaste canon kun je niet berekenen, eeuwigdurend
- Geen informatiebehoefte
- Vraag: Hoe ga je bij woningcorporaties om met convenantsplitsing en met sloop-renovatie?
  Antw.: Woningcorporaties gaan niet mee in dit traject
- Vraag: Wat met erfpacht die wel van Amsterdam is maar net buiten de gemeentegrenzen valt? Denk aan bv. Endemol, meer bedrijfs onroerend goed, Amsterdam Halfweg?
  Antw.: Als de grond eigendom van de gemeente Amsterdam is en er is een recht van erfpacht op gevestigd, dan valt dit ook onder de vernieuwing
- Vraag: Vragen over 'exoten': Wat doe je met WOZ van woonboten?
  Antw.: Gaan niet mee met VES, mogelijk beleid hiervoor moet nog gemaakt worden
- Parkeerterreinen?
  Antw.: Wordt meegenomen in GPB
- Wat met opstalrechten voor Liander?
  Antw.: Is opstal en geen erfpacht
- Grote reclamemasten? Antw.: Als het erfpacht is gaat dit ook mee met de vernieuwing

Aanvulling:

1. Vraag met betrekking tot de erfpachtrechten van woningcorporaties was iets specifieker. Nu krijgen deze rechten meestal na splitsen de nieuwste, particuliere, AB. Thans is dit de AB2000. Welke AB gaat dit na de vernieuwing worden?

Antw.: Hierover lopen nog onderhandelingen. Het is nog onduidelijk of er na de invoering van de vernieuwing bij convenant splitsing AB2000 of AB 2016 van toepassing worden.

2. Percelen buiten de gemeentelijke grenzen. Opmerking was meer: hoe komen we aan de WOZ gegevens e.d. Het is een aandachtspunt om dus met andere gemeente hierover contact op te nemen.

Antw.: Dit moet nog uitgezocht worden. We nemen dit mee in de werkgroep Overstap.