Gemeente Amsterdam

Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

Scenario's

Aan Subwerkgroep Financiën – bijeenkomst d.d. 17 september 2015
Van Grond en Ontwikkeling
Datum 15 september 2015

Gemeente en corporaties passen voor 1 januari 2016 de erfpachtrelatie aan. Uitgangspunt is markt-conforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lagere erfpacht voor sociale huurwoningen. (Art.35)

Opdracht subwerkgroep (conform Verslag d.d. 13.08.2015)
Er moet een verdiepingsslag worden gemaakt waarbij, in een aantal scenario's, wordt verkend:
- Hoe marktconformiteit in relatie tot eenvoud vorm kan worden gegeven;
- Hoe budgetneutraliteit kan worden uitgewerkt;
- Hoe nieuwe afspraken vooruit lopen en aansluiten op de scheiding in DAEB-niet DAEB.

Ter bespreking (aanvullend):
- Uitgangspunt vooraf: handhaven vaste afkoopsom bij nieuwbouw en verkoop (geen canon)
- Vergelijkbare indeling (woningcategorie, m2...) aanhouden bij nieuwbouw en verkoop?
- Marktcontraire verhuur in middensegment?

1. Nieuwbouw sociale grondprijs - lagere erfpacht

Optie 1 - vaste grondprijs per m2: in de gehele stad de minimale grondprijs per m2
Optie 2 – vaste grondprijs per woningcategorie (indeling AFWC):
Categorie 1 : < 30 m2 gbo
Categorie 2: 30 – 60 m2 gbo
Categorie 3: > 60 m2 gbo
Optie 3 – vaste grondprijs per woningcategorie:
Categorie 1 : MGW < 50 m2 gbo
Categorie 2: MGW > 50 m2 gbo
Categorie 3: EGW

2. Afdracht bij verkoop – (meer) marktconforme erfpacht

Optie 1 - afdracht is X % van de WOZ waarde, evt. gedifferentieerd naar marktgebied
Optie 2 – afdracht is vast bedrag per woningcategorie per marktgebied 1, 2 of 3 (9 categorieën):
Categorie 1 : MGW < 50 m2 gbo
Categorie 2: MGW > 50 m2 gbo
Categorie 3: EGW

3. Afdracht bij huurliberalisatie – (meer) marktconforme erfpacht

Optie 1 – gemeente heft jaarlijks een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") over de verhuringen boven de sociale huurgrens