00673

Gemeente
Amsterdam

# Bestuurlijke reactie op het advies van de Grondwaardecommissie

8 oktober 2015

(10)(2e) (10)(2e)
Manager VES

127917

# Vooraf

- Informatie is nog niet openbaar, tot dan: vertrouwelijk
- Zodra openbaar
  - Nieuwsbrief
  - Informatie op intranet en internet

# Waar zijn we?

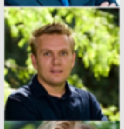
- Juli 2014 collegeakkoord: "eeuwigdurende erfpacht"
- Dec 2014 concept Startdocument
  consultatieronde
- Feb 2015 definitief Startdocument
- Juni 2015 advies GWC
- Juli - sept consultatieronde en analyse
- **6 Okt 2015 bestuurlijke reactie college advies GWC**
  **anti speculatiebeleid**
- 28 okt 2015 Raadscommissie Ruimtelijke Ordening

# De vraag aan de grondwaardecommissie

- Waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
- Waardeverschil voortdurend - eeuwigdurend
- Waardeverschil eeuwigdurend - koop
- Wijze van verrekening eeuwigdurend met huidige erfpachtrechten



Prof. dr. Tom Berkhout

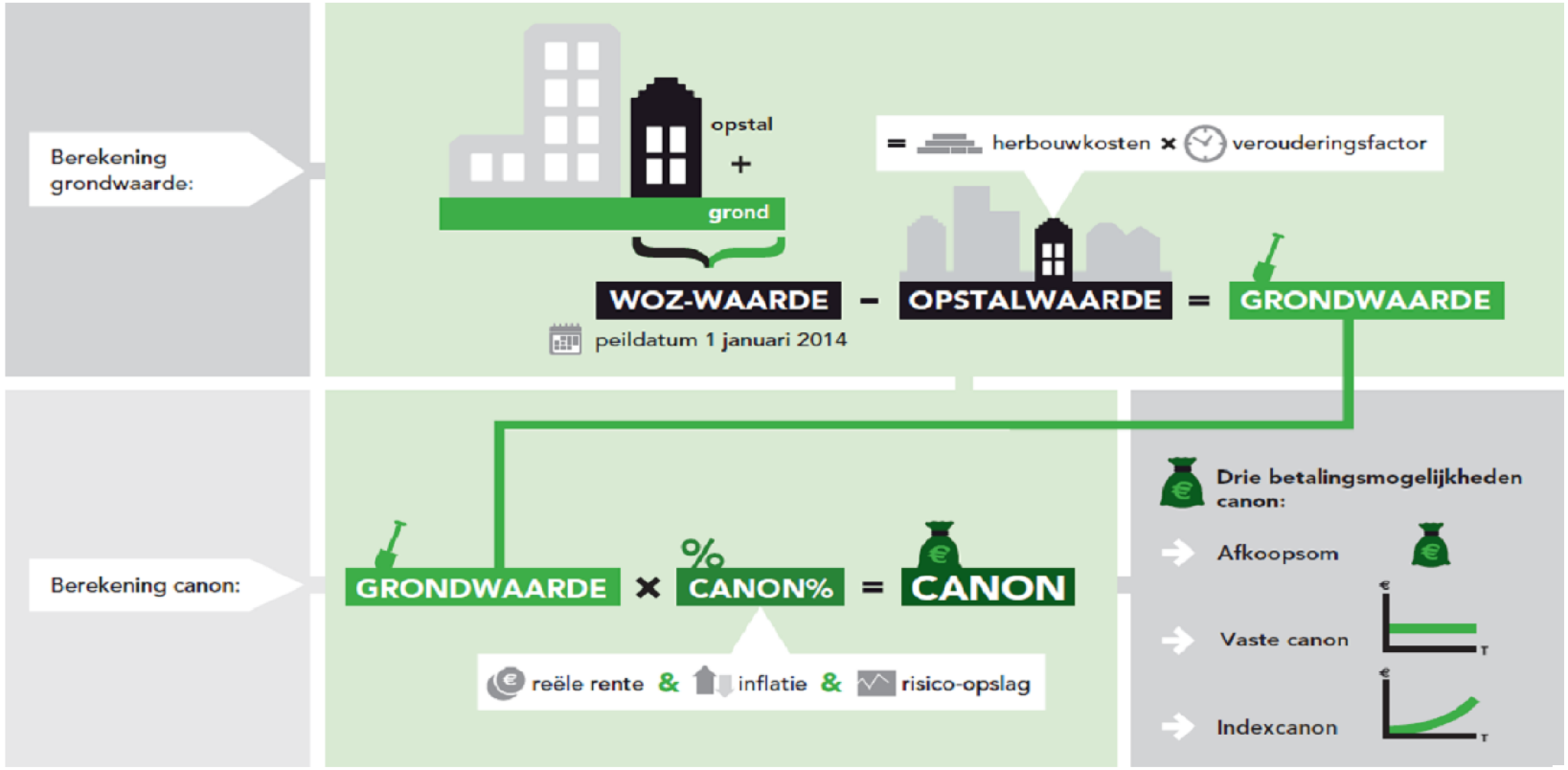


Prof. dr. Dirk Brounen



Prof. dr. Piet Eichholtz

# Het advies GWC



# Kern van de bestuurlijke reactie:

- In beginsel positief maar verdere uitwerking nodig
  - Advies op hoofdlijnen
  - Rekenvoorbeelden ontbreken
  - Niet alle informatie beschikbaar (commercieel)
  - Koppeling en analyse WOZ/erfpacht is veel werk
- Zorgvuldigheid voorop, we nemen hiervoor de benodigde tijd
- Uitwerking begin 2016 in de gemeenteraad
- Nieuwe uitgiftes eeuwigdurend nog steeds in 2016

# Grondwaarde = WOZ - opstalwaarde

- Positief over gebruik van WOZ
  - Nog wel verder toetsen
  - Mogelijk aanpassing bij commercieel nodig
  - Bij nieuwe uitgiftes: marktwaarde (geen WOZ)
  - Nog keuze: per object of straat/buurt
- Opstalwaarde = herbouwkosten x verouderingsfactor
  - Verouderingsfactor lijkt bruikbaar maar ontbreekt voor commercieel
  - Herbouwkosten moeten worden bepaald op basis van WOZ types, niet gegeven door GWC

00673

| | |
|---|---|
| Indexcanon % | $\frac{\text{disconteringsvoet - inflatie}}{\text{1 + disconteringsvoet}}$ |
| Vaste canon % | $\frac{\text{disconteringsvoet}}{\text{1 + disconteringsvoet}}$ |

disconteringsvoet = reële rente% + risico% + inflatie%.

# Canon

- GWC adviseert drie betalingsvormen: vaste canon, geïndexeerde canon en afkoop.
- College voorkeur voor afkoop en één type canon
  - indexcanon ligt het meest voor de hand
  - Onderwerp van inspraak tijdens AB
- Risicopercentage van 1,5% tot 2%
  - Vraagtekens in consultatieronde
  - nadere onderbouwing nodig

# Overstap

- GWC advies: huidige contracten respecteren
  - Dus niet zonder bijbetaling overstappen
  - College neemt dit over
- Korting:
  - nog geen besluit, hiervoor is meer uitwerking nodig
  - Onderwerp bij de overstapregeling
  - Voor het bepalen van de korting worden stakeholders betrokken

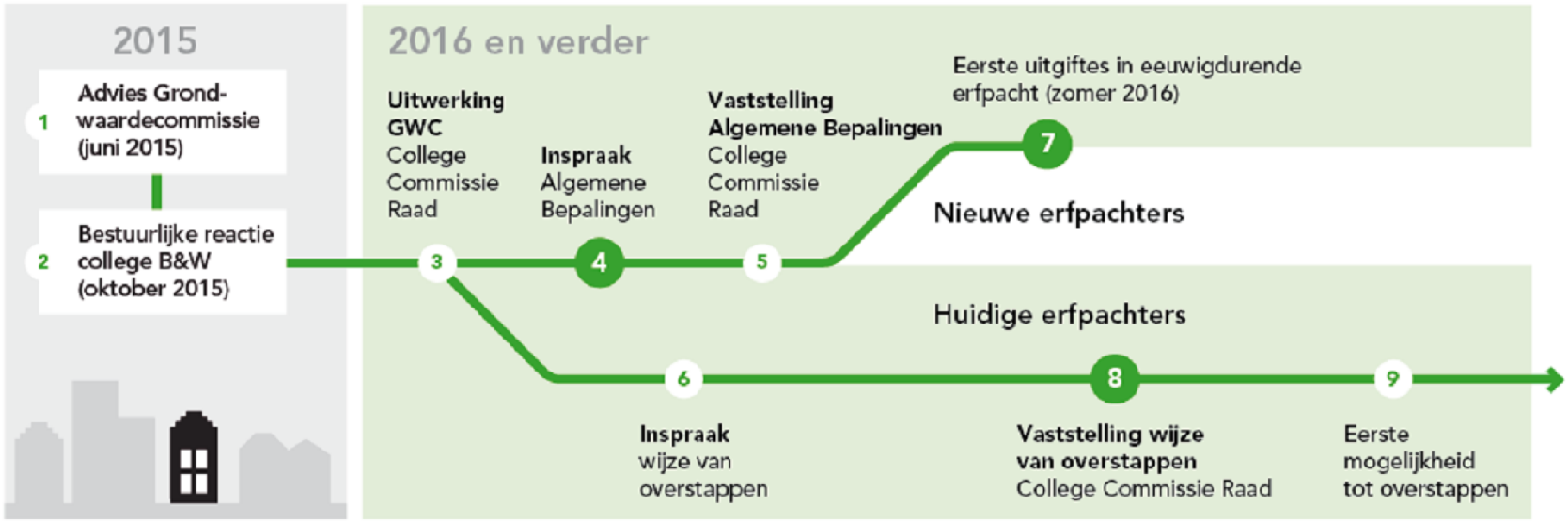
# Anti speculatie

- Gemeenteraad heeft anti-speculatie als randvoorwaarde invoering eeuwigdurend erfpachtstelsel geformuleerd
  - Zal derhalve ook een belangrijk discussie punt zijn!
- Speculatie beschreven en maatregelen benoemd (12)
  - deels maatregelen die we ook in het voortdurende stelsel hebben
  - Maatregelen worden verwerkt in AB en andere beleidsstukken

# Een aantal mogelijke reacties…

- Te weinig voortgang, nog steeds geen rekenvoorbeelden
  - Zorgvuldigheid voor snelheid, uitgifte in 2016 blijft mogelijk
- De erfpachter moet toch bijbetalen (SEBA pleit voor gratis overstappen)
  - Klopt, de canon is bedoelt voor 1 tijdvak en wordt daarna altijd opnieuw vastgesteld
- De WOZ is ongeschikt
  - De WOZ ligt vast tussen eigenaar en gemeente
  - Bij de uitwerking begin 2016 zal precies duidelijk zijn hoe de WOZ kan worden gehanteerd

# Het vervolgproces



# Hoe ver zijn we?

- Algemene Bepalingen op 85%
  - Getoetst door Nauta Dutilh
  - Besproken in expertsessies (banken, notarissen, makelaars)
  - 16 dec vaststelling door BT
- Uitwerking GWC
  - Rekenteam is goed op weg met wonen, commercieel volgt
  - 11 november tussenresultaten in BT
  - 16 december vaststelling resultaten in BT

# Betrokkenheid stakeholders

- We spreken iedereen en zijn bereikbaar
  - Klantenpanels zijn gepland
  - SEBA spreekt binnenkort het BT n.a.v. bestuurlijke reactie
  - 27 oktober bijeenkomst met v.d. Burg in de Balie

# Wat te doen bij vragen van erfpachters?

- Besluit wordt einde dag openbaar. Dan nieuwsbrief.
- Boodschap: "We gaan nu verder gaan met de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie. Begin 2016 volgen inspraak en besluitvorming hierover."
- Kijk voor antwoorden op vragen ALTIJD in de veel gestelde vragen in Docwerker.
- Verwijs naar www.amsterdam.nl/erfpacht (nieuwsbrief!)
- Staat je vraag er niet bij? Stuur 'm naar [redacted](10)(2e)@amsterdam.nl, dan geeft Team VES antwoord.

00673

# Vragen?



127917