01683

To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 9/2/2015 8:23:20 AM
Subject: bestuurlijke reactie
Received: Wed 9/2/2015 8:23:22 AM

Collega's,

Ik heb alle binnengekomen reacties op de bestuurlijke reactie verwerkt.
(10)(2g)
Naast de tekstuele aanpassingen (waardoor het preciezer en zorgvuldiger is geworden) hebben we ook nog een aanpassing gedaan in de opzet.

We beginnen de brief vanuit het perspectief van de invoering van het nieuwe stelsel, de brief past daarmee in de weg die het college aflegt op weg naar het eeuwigdurende stelsel. De tweede aanpassing is dat we uitspreken dat het college "*in beginsel positief tegenover het advies van de GWC staat*" en dat is vervolgens kort toegelicht.

Wat moet er nu nog gebeuren:

- Zo dadelijk spreken we (10)(2e) in het opdrachtgeversoverleg over zijn opmerkingen
- (10)(2e) kijkt nog naar een manier waarop we de consultatie in de brief een goede plek kunnen geven
- (10)(2e) en (10)(2e) werken nog aan toelichtingen in bijlage 1 (grondwaarde, risicopercentage, voorbeeld tabel 0/20/40 jaar)
- (10)(2e) werkt aan de collegevoordracht waarbij we denken aan de volgende richting:

1) Het college vindt het belangrijk dat er een eeuwigdurend erfpachtstelsel wordt ingevoerd zodat

   a) de erfpachter met een eeuwigdurend erfpachtcontract niet meer wordt geconfronteerd met canonherzieningen
   b) erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht in staat zijn om over te stappen naar een eeuwigdurend stelsel en dat zij deze afweging zowel inhoudelijk (zekerheid) als ook financieel individueel kunnen maken.

2) Het college is van mening dat het advies van de GWC een belangrijke stap is om te komen tot een transparant eeuwigdurend erfpachtstelsel.

3) Het college is er op gericht om het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van het advies van de GWC uit te werken. De eerste inzichten zijn:

   a) De residuele methode is geschikt om de grondwaarde te bepalen
   b) de WOZ waarde is bruikbaar als uitgangspunt voor de marktwaarde
   c) De verouderingsfactor voor wonen is gegeven
   d) De bouwkosten kunnen per WOZ typologie worden bepaald
   e) Voor commercieel vastgoed zal de verouderingsfactor nader moeten worden bepaald
   f) de methode francke/frijns voor canon en afkoopsom is herbevestigd door de GWC als geschikt
   g) het uitdienen van het huidige erfpachtcontract doet recht aan de financiële afspraken tussen gemeente en erfpachter

4) Het college heeft kennis genomen van het advies van de grondwaardecommissie, de mondelinge en schriftelijke vragen en antwoorden over het advies en de consultatieronde.

5) Het college is voornemens om in december een definitief besluit te nemen over de wijze waarop het advies van de GWC wordt uitgewerkt in het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Ten behoeve van dit besluit zullen de volgende stappen worden gezet:

   a) Grondwaarden berekenen conform advies GWC
   b) Grondwaarden testen op consistentie en plausibiliteit
   c) Grondwaarden afzetten tegen grondprijzen huidige systeem
   d) De wijze van overstap in beeld brengen
   e) De financiële consequenties voor gemeente en erfpachter in beeld brengen

6) Voor commercieel vastgoed zal maatwerk worden ontwikkeld omdat de GWC niet alle parameters heeft

kunnen aanreiken, de verouderingsfactor is hiervoor niet gegeven.

Jullie opmerkingen en bijdragen zijn en blijven belangrijk dus ik hoor graag of het aansluit.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)