00623

Gemeente
Amsterdam

op weg naar standpuntbepaling

halte: 29 juni

127846

Opzet van de ochtend

- 09.00 – 09.15 Hoe ziet het proces er uit ([redacted])
- 09.15 – 09.30 Toelichting op het rapport ([redacted])
- 09.30 – 10.15 Vragen en beelden, plenair
- 10.30 – 11.30 Uitdiepen, wat betekent advies voor:
  - Nieuwe uitgiftes
  - De overstap
  - Opstalwaarde
  - WOZ-waarde
  - Fiscale gevolgen
  - Wijzigingen eeuwigdurend
  - Het voortdurende stelsel (incl. wijzigingen);
- 11.30 – 12.00 Plenaire terugkoppeling
- 12.00 Sluiting

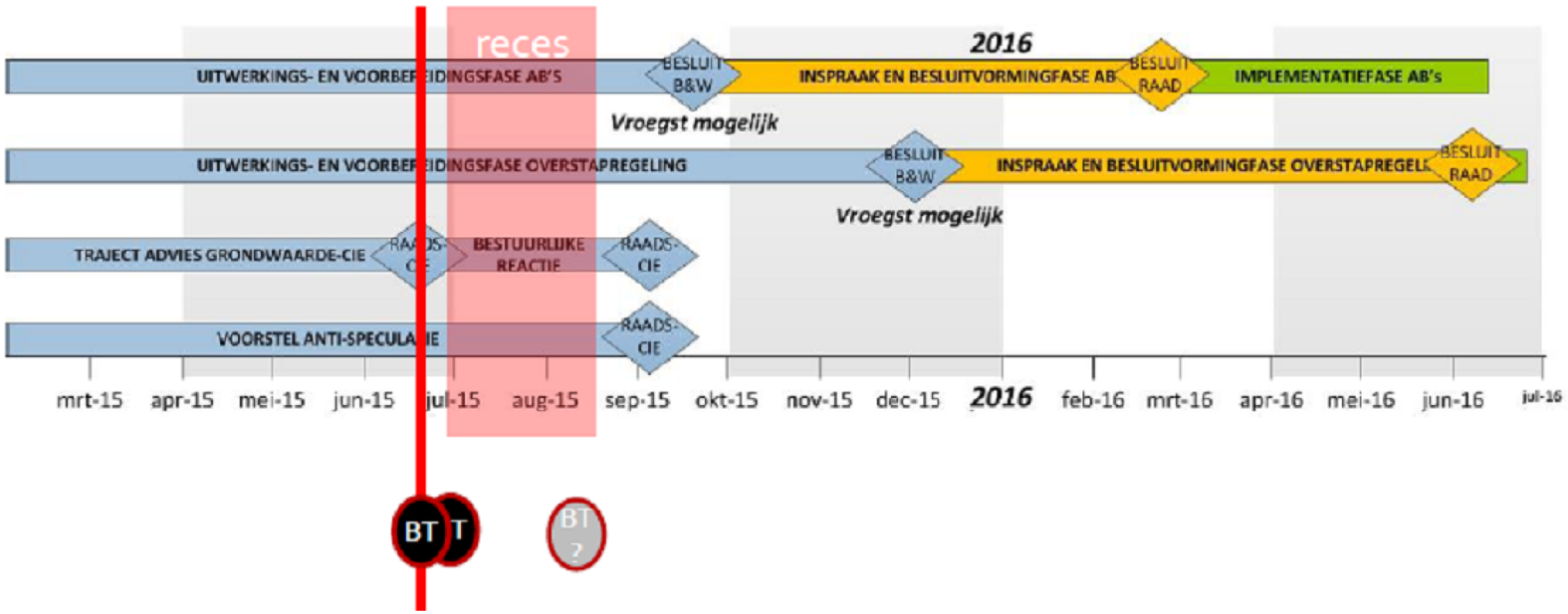
Gemeente
Amsterdam

Het proces

Het proces (1/3)

- 18 juni presentatie GWC
- 23 juni MT G&O: eerste analyse (powerpoint)
  BT: eerste analyse (powerpoint)
- 26 juni Vragen gesteld aan GWC door VVD en SEBA
  gemeente informeel vragen gesteld
- 30 juni BT: Aanzet standpunt + proefberekeningen
- 1 sept College: Standpunt + Anti speculatie
- 23 sept Commissie RO: Standpunt + Anti Speculatie

Het proces (2/3)



Het proces (3/3)

- BT 30 juni:
  - Hoofdlijnen van de standpuntbepaling
  - Helderheid over de uitwerking
- Juni: consultatie
  - SEBA, klantenpanels, notarissen, banken, makelaars,
- Reces: uitwerken
  - (10)(2e) coördineert de inhoud (afwezig: 20-7/10-8)
  - (10)(2e) coördineert de bestuurlijke notitie (afwezig: 13-7/3-8)
  - (10)(2e) coördineert het anti speculatie stuk
- BT ½ augustus:
  - Vaststelling collegevoordrachten

Inhoud van de standpuntbepaling

- Inleiding
  - Opdracht aan de GWC
  - Werkwijze GWC
  - Kern van het advies
- Consultatie
- Standpunt college
  - De hoofdlijn van het standpunt
  - Bestuurlijke keuzes
  - Wat neemt het college over
  - Wat vult het college anders in

Standpunt college (vervolg)

- Hoe werkt het college het advies verder uit
- Financiële beschouwing advies
- Uitgangspunten voor de AB
- Uitgangspunten voor de overstap
- Uitgangspunten voor grondprijsbrief/beleid
- Uitgangspunten voor het anti speculatiebeleid

00623

Gemeente
Amsterdam

Toelichting advies GWC

(kort)

127846

Opdracht aan de GWC

- hoewel de GWC niet alle antwoorden 1 op 1 heeft gegeven kunnen uit het rapport waarschijnlijk wel alle antwoorden worden gevonden of herleid.
- Kern van het advies:
  - Residuele grondwaardebepaling is uitgangspunt
  - Lopende erfpachtcontracten respecteren
  - Voor de canon/afkoop bepaling: methode Frijns/Francke
  - Grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor)
  - Overstap altijd vrijwillig (**LET OP, anders dan wens BT**)

Waar zijn we na een week werk

- Standpunt begint zich wel af te tekenen
- Goed gevoel bij de systematiek
- Voorbeeldberekeningen nog niet voldoende gelukt
  - Wat is er voor nodig
  - Waarom lukt het niet voldoende snel, hoe lossen we dat op
- Nog geen goed inzicht bij de hoeveelheid werk die nodig is om tot goed onderbouwt standpunt in augustus te komen
- Optimistisch maar nog geen volledig beeld

Aanzet standpuntbepaling (1/2)

- Goed bruikbaar advies
- Aanbiedingen in het huidige stelsel zullen transparanter worden
- Residueel wordt omarmd
- De WOZ-waarde is goed principe, wel uitwerkingspunten
- Opstalwaarde is goed principe, wel uitwerkingspunten
- De grondwaarde = WOZ-waarde minus de opstalwaarde
- Canon volgens de formule Francke & Frijns
- afkoopsom wordt bepaald door de canon netto contant te maken tegen de interne disconteringsvoet.

Aanzet standpuntbepaling (2/2)

- Voorstel voor 1 canonregimes vanwege de transparantie
- Het college ziet nog wel een grote uitdaging in het één op één koppelen van erfpachtrechten met WOZ-objecten.
- Voor de overstap worden de huidige rechten en (financiële) verplichtingen
- Deskundigenprocedure voortdurende erfpachtrechten wordt herzien
- Korting is een politieke keuze, moet dit helder zijn bij de standpuntbepaling of bij de overstapregeling, staatsteun?

WOZ

Komende weken uitwerking nodig voor:

- Toepasbaarheid nieuwe uitgiften
- de overstap van commercieel vastgoed
- Toepasbaarheid bij bv markthuurwoningen
- Voor de referentiedatum voor de WOZ: 1-1-2014 en de financiële gevolgen voor de gemeente en erfpachter
- Afstemming met de belastingdienst

Opstalwaarde

- Het zal een grote uitdaging zijn om al september (planning Grondprijzenbrief) stichtingskostenreferentie gereed te hebben die aansluiten op bouwvormen die de WOZ onderscheidt.
- De GWC heeft de verouderingsfactor gegeven voor woningbouw, maar voor andere vastgoedsegmenten ontbreekt deze. Het zal een uitdaging zijn deze ook voor andere vastgoedsegmenten te bepalen

Gestelde vragen aan de GWC, VVD (1/2)

(gevoed door SEBA)

- laat deze methode niet veel ruimte voor uitzonderingsgevallen?
- fictieve grondslag en bancaire richtlijn voor financiering van erfpacht?
- Er is OZB afgedragen, nu wordt van de WOZ waarde de vervangingswaarde afgetrokken. Is dit niet inconsistent?
- Sommigen type woningen zijn meer gewild dan andere, hoe komt dit terug in de waardering?
- Hoe wordt het canonpercentage berekend?
- Waarom geen afkoop van erfpacht in termijnen?
- Welke aanbevelingen van SEBA zijn overgenomen? En welke niet?
- SEBA: negen voorbeelden die zouden leiden tot meer dan 100% korting

Gestelde vragen aan de GWC, VVD (1/2)

(gevoed door SEBA)

- Klopt het dat er geen rekening wordt gehouden met bijzondere gebouwen?
- Is de waarde: vervangingswaarde plus de depreciatie van de grondwaarde? Zijn de uitkomsten hieraan gevalideerd?
- Opstallen kunnen van elkaar verschillen, hoe adviseert de commissie hier rekening mee te houden?
- Hoe kan de zogenaamde 'badkamerboete' voorkomen worden?
- Bij een geïndexeerde erfpachtkanon zal de gemeente op termijn toch wel meer verdienen?
- Hoe moeten reeds afgekochte erfpachtrechten worden verrekend?
- Ondervindt de verkopende huizenbezitter nadeel van de introductie van het nieuwe stelsel?
- gemiddelde verschil tussen voortdurende afkoop en eeuwige afkoop

Gestelde vragen aan de GWC, SEBA

- Hoe kan de WOZ waarde een goed vertrekpunt zijn?
- WOZ - marktwaarde van het erfpachtrecht = waarde van de grond
- erfpachtrechten combinatie van opstalwaarde en (deels) afgekochte erfpacht
- Waarom heeft u de uitkomsten van (10)(2e) onderzoek niet gevalideerd
- tabel 6 van het rapport van (10)(2e) dd 26 mei 2015 (bijlage II) aanvullen (aan laten vullen)
- analyse van de verschillen tussen (10)(2e) onderzoek, WOZ en grondprijzenbrief
- Deze commissie (10)(2e): residuele methode zet huizenmarkt op slot
- Hoe zijn de belangen van de erfpachter betrokken in uw advies?

Gestelde vragen aan de GWC, Gemeente (informeel)

- Interpretatie waarde huidige rechten
- Vragen omtrent toepassing WOZ (bv markthuur)
- Vragen omtrent de opstalwaarde (bv commercieel, verouderingsfactor)
- Altijd vrijwillige overstap?
- WOZ en eerste uitgifte

00623

Gemeente
Amsterdam

Vragen en beelden

Plenair

09.30 – 10.15

127846

00623

Vragen en beelden

127846

Gemeente
Amsterdam

Uiteen per onderwerp

Plenair

10.30 – 11.30

Uiteen per onderwerp

- Nieuwe uitgiftes
- De overstap
- WOZ-waarde
- Opstalwaarde
- Wijzigingen eeuwigdurend
- Het huidige voortdurende stelsel (incl. wijzigingen)
- Fiscale gevolgen

00623

Gemeente
Amsterdam

Terugkoppeling

Plenair

11.30 – 12.00

127846