To: Rossum, 5.1.2e van[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Fri 4/22/2016 11:13:49 AM
Subject: proces grondprijsbeleid bestaande eeuwigdurende erfpacht
Received: Fri 4/22/2016 11:13:51 AM

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
We hebben onlangs een overleg gehad over de voortgang van het grondprijsbeleid voor bestaande eeuwigdurende erfpacht. Daarbij is gesproken over de volgende belangrijke vraagstukken die nog opgelost moeten worden om begin juni met een nieuw beleid te kunnen komen:

-Voor wonen het berekenen van het effect op de grondprijzen bij toepassing van de buurtstraatquotes;
-Voor commercieel de vraag of toepassing van de WOZ waarde mogelijk is;
-Voor de implementatie van het grondprijsbeleid de voortgang van de afspraken met de Belastingdienst.

Deze punten zijn gisteren in een overleg met de grondprijsadviseurs besproken, graag brengen 5.1.2e en ik jullie op de hoogte van de actuele stand van zaken.

Wonen

OIS heeft alle buurtstraatquotes berekend. Dat betekent dat er voor circa 95% van de woningen een grondwaarde kan worden berekend door de BSQ te vermenigvuldigen met de woz. Dit resultaat moet nog wel worden geanalyseerd, waaruit zal moeten blijken of de uitkomsten te verklaren zijn. Is de BSQ een gevolg van zeer veel verschillende grondquotes? Hoe wordt de grondwaarde berekend als er geen BSQ is? We hebben het volgende afgesproken over de analyse:
Aankomende dinsdag gaan 5.1.2e en 5.1.2e hier een eerste slag in maken. Dinsdag 10 mei gaan de grondprijsadviseurs en 5.1.2e zich afzonderen en toewijden aan de nadere analyse. Aan de hand hiervan zal worden bepaald of het systeem van BSQ voldoende rijp is om alle BSQ openbaar te gaan maken en daarmee of het mogelijk wordt om het nieuwe beleid ook openbaar te maken in september. Als dat niet het geval is moeten we met elkaar een beslissing nemen over uitstel en over de effecten daarvan op de inspraakprocedure voor de overstapregeling.

Commercieel

Voor commercieel wordt 5.1.2e gevraagd het WOZ bestand te analyseren met daarbij de grondprijzen zoals die nu worden toepast. Er wordt hen gevraagd om voor half mei te onderzoeken of een generalistisch systeem mogelijk is. Op dit moment lijkt het onrealistisch om vervolgens begin juni een operationeel systeem te hebben. De verwachting en huidige inzichten zijn nl. dat van de woz zal leiden tot uiteenlopende grondquotes, van 15% tot 130%. De marktwaarde die de woz toekent aan commercieel vastgoed is substantieel lager dan de marktwaarde die wij toekennen aan commercieel vastgoed. Dit komt enerzijds omdat bij de bepaling van de woz wordt uitgegaan van de fictie twee jaar aanvangsleegstand en anderzijds omdat door een niet te hoge inschatting van de woz veel bezwaren kunnen worden voorkomen.

Belastingdienst

Er wordt veel overlegd met de Belastingdienst. Belangrijkste risico op dit moment is dat er nog niet veel hard in afspraken wordt vastgelegd en dat veel afhangt van toezeggingen die door 1 persoon worden gedaan (5.1.2e 5.1.2e). Het kan daarom nodig zijn om op een hoger niveau afspraken en toezeggingen vast te leggen. Eind april is er weer een overleg met de Belastingdienst en dan zullen we een update geven en een overzicht van de belangrijkste vragen en prioriteiten. Aan de hand hiervan gaan we bezien of opschalen nodig is.

Conclusie

Het is pas half mei duidelijk of het realistisch is om begin juni een grondprijsbeleid bestaande eeuwigdurende erfpacht te kunnen opleveren. Dit beleid is van essentieel belang voor het doorvoeren van wijzigingen bij eeuwigdurende erfpachtrechten maar ook voor de overstap. Om het grondprijsbeleid geen onderdeel te laten worden van de inspraak over de overstap was de planning in september dit beleid door de gemeenteraad te laten vaststellen. Dan moet het college dus voor de zomer het beleid hebben vastgesteld. Als er geen grondprijsbeleid bestaande eeuwigdurende erfpacht is voor de inspraak over de overstap, dan is het niet mogelijk erfpachters te laten uitrekenen wat de overstap gaat kosten met een rekentool op internet.
Aan de hand van de resultaten half mei moeten we dan beslissen over de manier waarop we het grondprijsbeleid gaan vaststellen:
Scenario1 (ligt niet voor de hand): het lukt ons om wonen en commercieel tijdig uit te werken. We kunnen het beleid afmaken begin juni en laten vaststellen in september;
Scenario2 (risicovol voor het grondprijsbeleid): het lukt ons wonen op tijd uit te werken, maar commercieel niet. We gaan wonen en commercieel splitsen. Dat betekent dat de overstap ook alleen van toepassing is op wonen. Commercieel kan niet overstappen in 2016, maar pas vanaf 1 januari 2017.
Scenario 3: (risicovol voor VES): het lukt ons niet om wonen en commercieel op tijd uit te werken. Omdat dit gevolgen heeft voor de overstapregeling, ligt het voor de hand om de overstapregeling minimaal een maand uit te stellen. Het streven is dan om het grondprijsbeleid in oktober aan de gemeenteraad voor te leggen, zodat we in de zomer meer tijd hebben om wonen nader uit te w
Commercieel schuift dan weer op naar 1 januari 2017. Ook dan blijft de planning overigens krap vanwege de zomervakantie, maar dan hebben we in elk geval in juni/juli meer tijd.
Ons voorstel is om deze scenario's begin mei /gelijk na de meivakantie in een opdrachtgeversoverleg te bespreken en half mei een knoop door te hakken over de scenario's.

Ik hoor uiteraard graag als dit bij jullie nog vragen oproept of als jullie dit eerder willen bespreken.

Groet, 5.1.2e , mede namens 5.1.2e .

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T. 5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, Amsterdam