Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

kabinet
Agenda voor bespreking modernisering erfpachtstelsel, 5 maart, 8.45 uur, kamer 4201 (Stadhuis)

Aanwezigen: Wethouder Van Poelgeest, Wethouder 5.1.2e, Wethouder 5.1.2e
Ambtelijk: 1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (OGA), 5.1.2e, 1.2e 5.1.2e (SB), 1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (DMC).
Meegezonden: notitie "Erfpacht in beweging, werken aan een helder erfpachtstelsel", Addendum met de wijzigingen sinds de bespreking op 18 januari en 8 februari, Rapport "Erfpacht in beweging, eindbeeld erfpacht op basis van transactieprijs" *(incl. bijlagen 1 t/m 6),* notitie over de verkenning van het factoringmodel, verslag van 3 –wethoudersoverleg van 8 februari, de concept B&W voordracht voor 19 maart aanstaande;

Inleiding
Op 8 februari is er door de wethouders verzocht verder uit te werken: betalingsregime, asymmetrie in de conversie, canonpercentage e.d. Zie bijgevoegde notitie.
Daarnaast is het rapport: "Erfpacht in beweging, beslispunten op hoofdlijnen" hierop aangepast.

Gevraagde beslissingen

Drempelwaarde in de formule (hfdst.2.2)
1. De drempelwaarde baseren op de productiekosten van een- en meergezinswoningen in Amsterdam inclusief sloopkosten.

Indexatie drempelwaarde in de formule (hfdst. 2.2)
2. De drempelwaarde jaarlijks indexering met de bouwkostenindex van de BDB[1] voor een- en meergezinswoningen.

Depreciatiefactor (hfdst. 2.3)
3. Het sloopkostendeel van depreciatiefactor (15%) verwerken in de drempelwaarde.
4. Met betrekking tot het wel of niet toepassen van de extra depreciatie van 10% zijn er de volgende mogelijkheden:
   a. Het niet toepassen van 10% extra depreciatie
   b. De extra depreciatie te verwerken door de grondwaardefactoren aan te passen van 1/20 en 7/10 naar 9/200 en 13/20[2]
   c. De extra depreciatiefactor te verwerken door de drempelwaarden € 50 te verhogen (waarmee de grondwaarde met € 32,50 per m^2 wordt verlaagd)

Betalingsregimes (hfdst. 2.4)
5. In de AB2013 alleen de betalingsvorm van periodieke canonbetaling op te nemen en dat de gemeente vrij is andere vormen van voldoening van de periodieke canonbetaling wel of niet te bieden.

Canonpercentage

[1] Bureau Documentatie Bouwwezen
[2] 1/20 is gelijk aan 10/200 en deze verminderen met 10% is 9/200, 7/10 is gelijk aan 70/100 en deze verminderen met 10% is 63/100, dit is afgerond op 65/100 wat gelijk is aan 13/20

6. Met betrekking tot het te hanteren canonpercentage is er de volgende mogelijkheid:
    - "5-jaarsgemiddelde van het rendement op 10-jaars staatsleningen, vermeerderd met een opslag van maximaal 0,75 procentpunt".

Indexatie van de canon

7. De canon jaarlijks indexeren met de CPI (eventueel gematigd)

Overgangsbeleid

8. Opstellen conversiebeleid waarbij erfpachters worden gecompenseerd voor de eventuele waardedaling als gevolg van de AB2013 wanneer het tijdvak binnen 20 jaar afloopt. Overige erfpachters krijgen conversie aangeboden waarbij de huidige financiële voorwaarden van toepassing blijven tot het einde van het tijdvak.

Rondvraag en afsluiting