01329

Gemeente
Amsterdam

106

Contouren eeuwigdurend erfpachtstelsel

Vastgoedexperts
17 december 2015

13961

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 op advies GWC in college
28 Okt 2015	bestuurlijke reactie in Raadscie RO
11 November	Antispeculatie in Raadscommissie RO
Januari 2016	Contouren eeuwigdurende stelsel in college

Kern van de bestuurlijke reactie:

- In beginsel positief. Verdere uitwerking nodig:
  - Advies op hoofdlijnen
  - Rekenvoorbeelden ontbreken
  - Niet alle informatie beschikbaar (commercieel vastgoed)
  - 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

Contouren eeuwigdurende erfpachtstelsel

- Borduren voort op bestuurlijke reactie
- Uitwerking begin 2016 in de gemeenteraad
- In de contouren staan:
  - Algemene uitgangspunten grondprijsbeleid
  - Wijze van bepaling canon en afkoopsom
  - Uitgangspunten voor overstapregeling
  - Financiële effecten van nieuwe stelsel (kabinet)
- Nieuwe uitgiftes eeuwigdurend nog steeds gepland in 2016

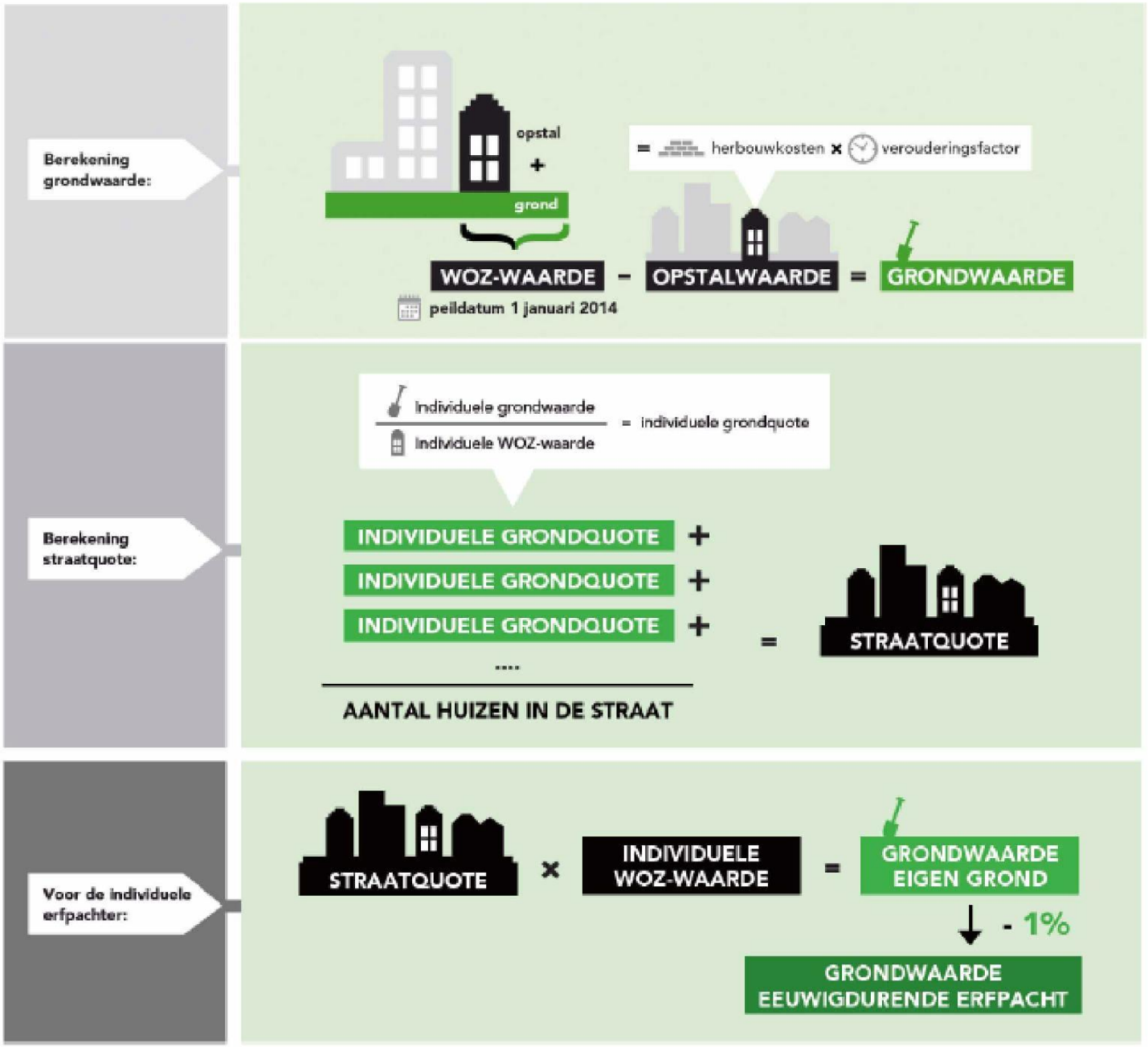
Uitgangspunten grondprijsbeleid

- Residuele methode
  onbezwaarde waarde minus opstalwaarde
- Afslag wegens bestemmingsbeperkingen
  indien privaatrechtelijke bestemming beperkter is dan publiekrechtelijk
- Vaste grondprijzen
  voor sociaal-maatschappelijke functies

Grondwaarde = WOZ - opstalwaarde

- WOZ-waarde
  - Voor wonen toepasbaar
  - Mogelijk aanpassing bij commercieel nodig
  - Bij nieuwe uitgiftes: onbezwaarde marktwaarde (geen WOZ)
- Opstalwaarde = herbouwkosten x verouderingsfactor
  - Verouderingsfactor voor wonen bruikbaar
  - Herbouwkosten conform WOZ typologie bepaald door extern bureau
- Buurtstraatquote
- Afslag om van onbezwaarde naar bezwaarde grond te komen

01329


Berekening grondwaarde:
opstal
+
grond
= herbouwkosten x verouderingsfactor
WOZ-WAARDE – OPSTALWAARDE = GRONDWAARDE
peildatum 1 januari 2014
Berekening straatquote:
Individuele grondwaarde
Individuele WOZ-waarde
= individuele grondquote
INDIVIDUELE GRONDQUOTE +
INDIVIDUELE GRONDQUOTE +
INDIVIDUELE GRONDQUOTE +
....
AANTAL HUIZEN IN DE STRAAT
=
STRAATQUOTE
Voor de individuele erfpachter:
STRAATQUOTE
x
INDIVIDUELE WOZ-WAARDE
=
GRONDWAARDE EIGEN GROND
- 1%
GRONDWAARDE EEUWIGDURENDE ERFPACHT

13961

Berekening grondwaarden nieuwe en oude methode

412.000	• 412.000 unieke woonobjecten in WOZ-bestand • hiervan staat driekwart op erfpacht, rest is eigen grond
260.000	• voor 260.000 woningen is een grondwaarde berekend (is tweederde deel) • hiervan is minder dan de helft (46%) een marktwoning
233.000	• voor 233.000 erfpachtwoningen is een grondwaarde berekend (is driekwart) • hiervan is 15% een eengezinswoning, de rest is gestapelde bouw
199.000	• 199.000 erfpachtwoningen met een grondwaarde gekoppeld aan oude grondwaarde (is driekwart) • hiervan is 40% een marktwoning op erfpacht, rest is corporatiewoning op erfpacht
83.000	• 83.000 marktwoningen op erfpacht met een grondwaarde gekoppeld aan oude grondwaarde • hiervan is 15% een eengezinswoning, de rest is gestapelde bouw

Rekenvoorbeelden nieuwe methode

Indicatief en zonder korting

voorbeeld: woning in Zuid		
WOZwaarde	€ 210.000	prijspeil 2014
buurtstraatquote	41%	
	canonpercentage	laag
Grondwaarde eigen grond		€ 86.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 85.239
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 85.239
Eeuwigdurend indexcanon		€ 2.238
Eeuwigdurend vaste canon		€ 3.865

voorbeeld: woning in West		
WOZwaarde	€ 175.000	prijspeil 2014
buurtstraatquote	24%	
	canonpercentage	laag
Grondwaarde eigen grond		€ 42.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 41.580
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 41.580
Eeuwigdurend indexcanon		€ 1.092
Eeuwigdurend vaste canon		€ 1.885

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 1,75%



Canonpercentage

- $indexcanon\% = \frac{d-i}{1+d}$
- $vaste\ canon\% = \frac{d}{1+d}$
- $disconteringsvoet = r + ro + i$

Parameters GWC-systematiek		
	laag	hoog
reële rente (r)=	1%	3%
nominale rente=	3%	5%
risico-opslag (ro)=	1,75%	1,75%
inflatie (i)=	2%	2%
disconteringsvoet (d)=	4,75%	6,75%
Index canon%=	2,63%	4,45%
Vaste canon%=	4,53%	6,32%

Uitgangspunten overstap

- Tussentijds overstappen vrijwillig
- Huidige contracten respecteren
  - Aanbod voor eeuwigdurend tijdvak volgt op aflopen bestaand voortdurend tijdvak
  - Dus niet zonder bijbetaling overstappen
- Korting:
  - Nog geen besluit, hiervoor is meer uitwerking nodig
  - Onderwerp bij de overstapregeling
  - Voor het bepalen van de korting worden stakeholders betrokken

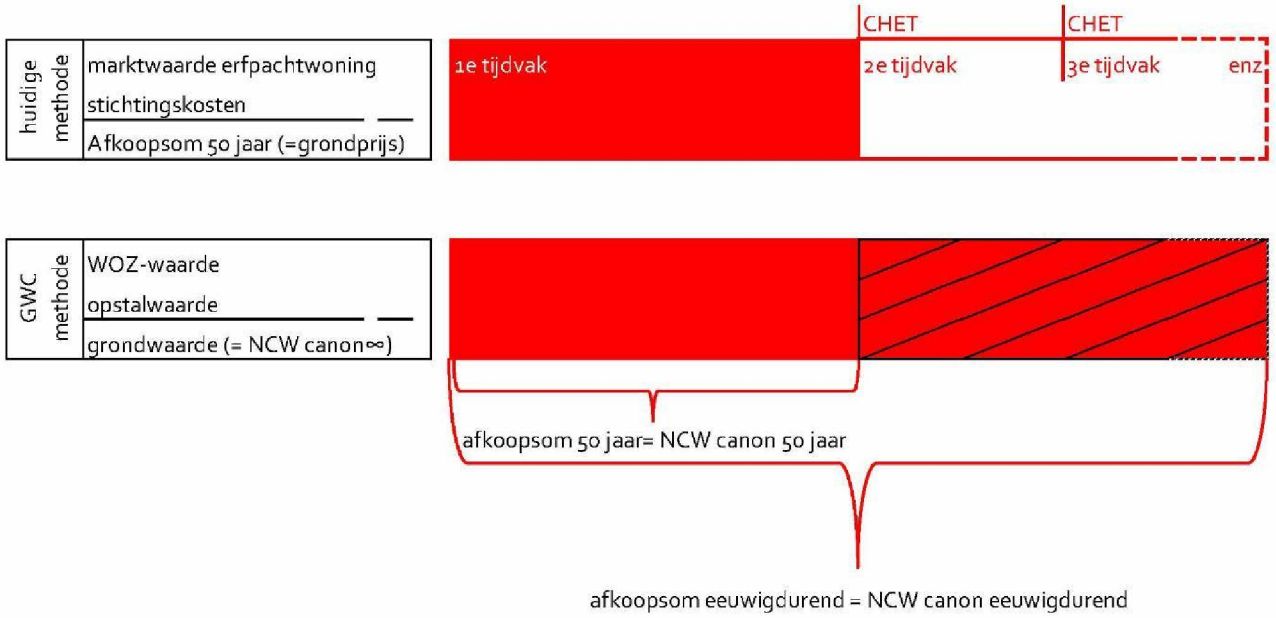
Financiële consequenties

- verschil huidig en nieuw grondprijsbeleid
- verschil voortdurend versus eeuwigdurende erfpacht

Nieuwe versus huidige methode

Twee manieren van methoden vergelijken:

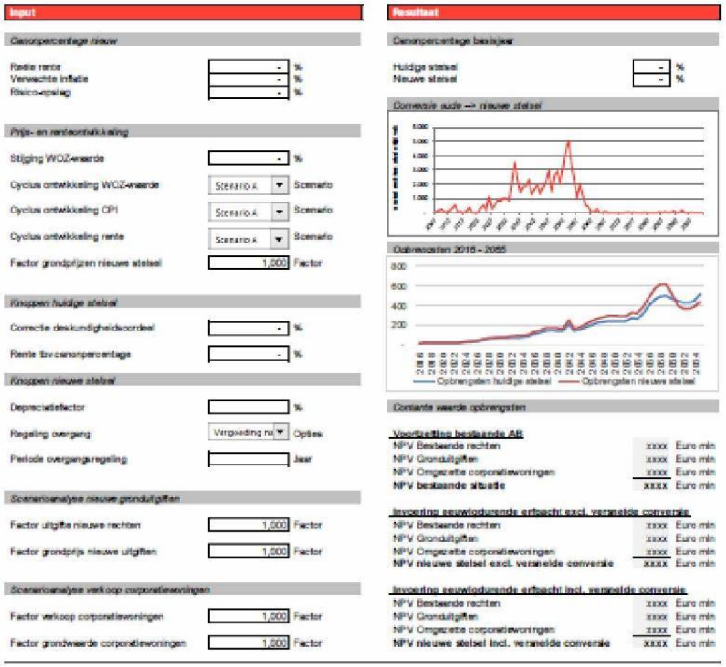
- Verlengen voortdurend naar eeuwigdurend
- Verkorten eeuwigdurend naar 50 jaar



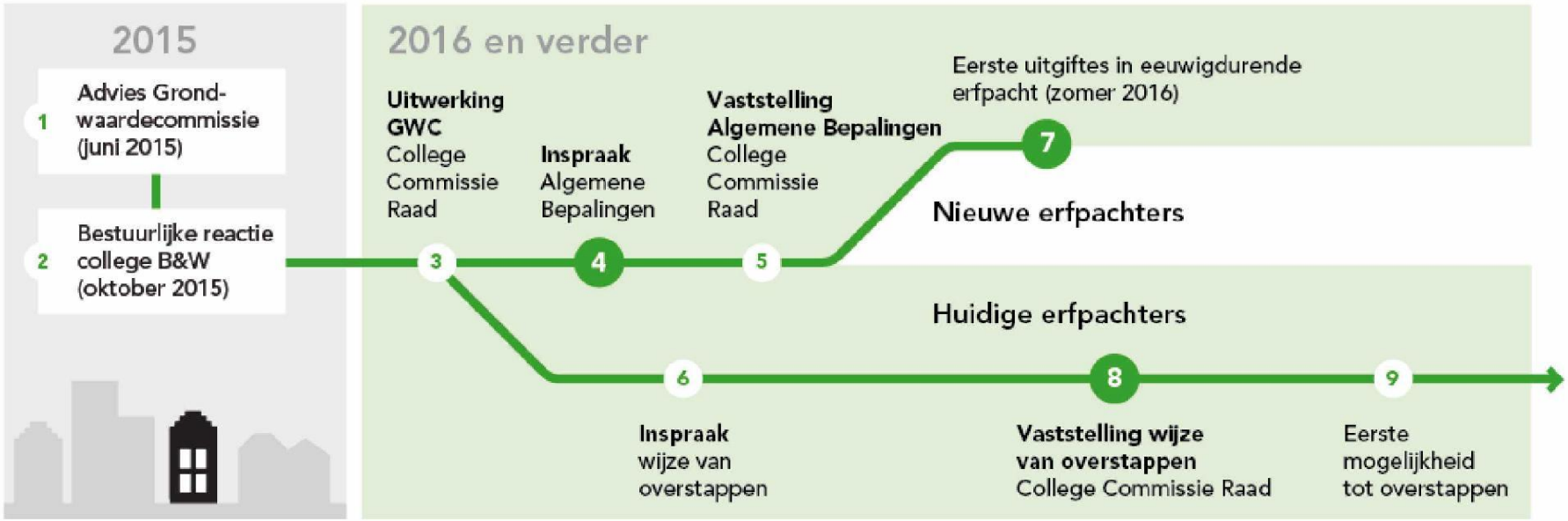
Financiële consequenties stelselwijziging

Extern bureau geeft inzicht in:

- financiële consequenties en verschil huidig en nieuw beleid komende 25 jaar en doorkijk naar verder
- effecten voor gemeentebalans
- impact van variabelen via scenario-analyse



Het vervolgproces



Anti speculatie

- Gemeenteraad heeft anti-speculatie als randvoorwaarde invoering eeuwigdurend erfpachtstelsel geformuleerd

- Speculatie beschreven en maatregelen benoemd (12)
  – deels maatregelen uit voortdurend erfpachtstelsel
  – maatregelen worden verwerkt in AB en andere beleidsstukken

Maatregelen zijn o.a.:

- Verplichting perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen;
- Verplichting perceel en opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik;
- Niet toegestaan perceel en opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken;
- Niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven; etc.

Wat is effect van antispeculatiemaatregelen op bouwproductie?

Vragen?

