Gemeente
Amsterdam

Collegebesluit uitwerking eeuwigdurende erfpacht

14 januari 2016

Inhoud presentatie

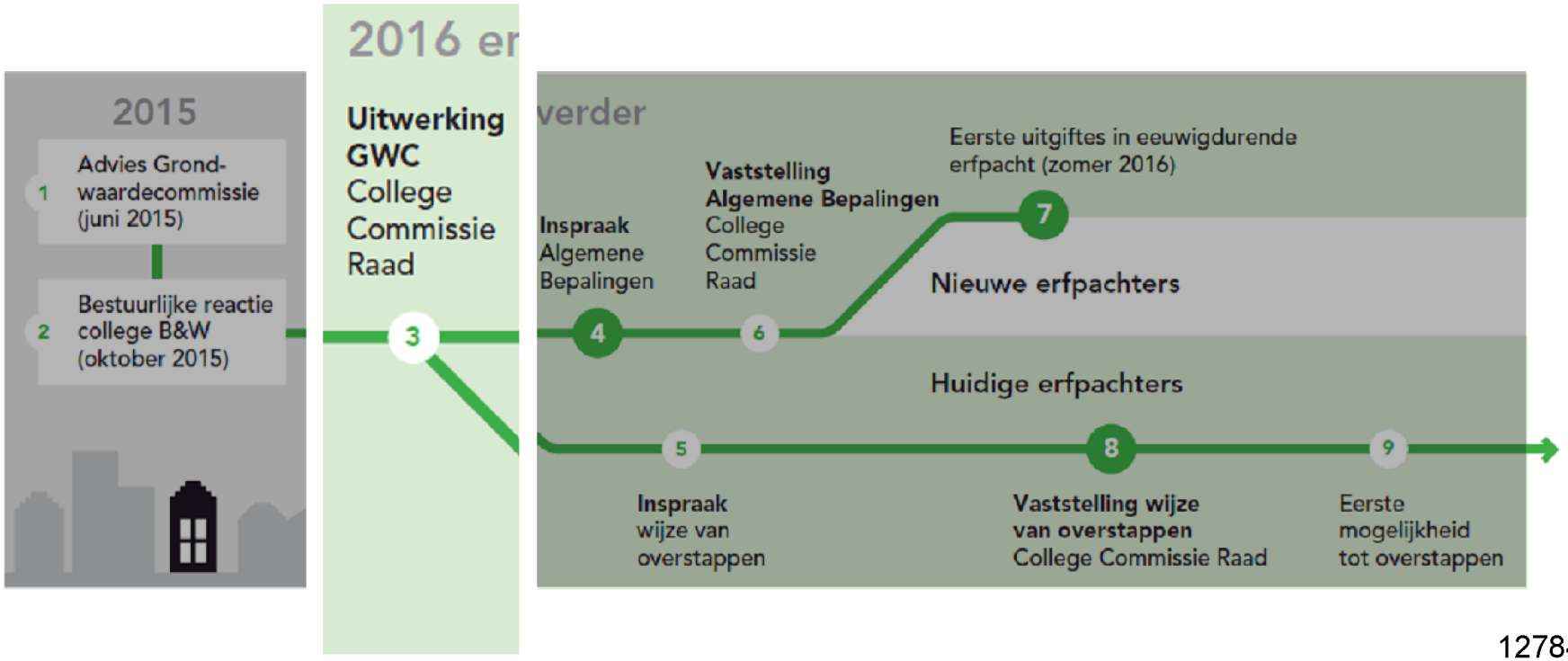
Vertrouwelijk!
Besluit openbaar: XXXX

1. Context, waar zijn we in het proces
2. De kern van het collegebesluit
3. Nadere inhoudelijke toelichting

Waar zijn we? (1/2)

- Juli 2014 collegeakkoord: "eeuwigdurende erfpacht"
- Dec 2014 concept Startdocument
  consultatieronde
- Feb 2015 definitief Startdocument
- 18 Juni 2015 advies GWC
- 6 Okt 2015 bestuurlijke reactie college
- **12 jan. 2016 collegebesluit uitwerking eeuwigdurende erfpacht**

Waar zijn we (2/2)



01461

De Volkskrant, 6 januari 2016

Nieuws | Cultuur & Leven | deVolkskrant

Binnenland



De Amsterdamse grachtengordel. 80 procent van het vastgoed in de stad staat op erfpachtgrond. © Raymond Rutting

'Erfpachtbeleid Amsterdam deugt niet'

op. Drie experts maken
en hoofdstedelijke

se erfpachtgrond
50 miljard, maar
miljard waard zijn



Advie
Mark
Eeuv
Erfpa
Amster

Parool, 6 januari 2016

Het PAROOL
Vrij, Onverveerd

AMSTERDAM | SPORT | ECONOMIE | ETEN & DRINKEN | CULTUUR

'Erfpachtplannen van de gemeente deugen niet'

0 uur – Bron: Het Parool



Open brief aan B&W van Amsterdam t.a.v. Wethouder J. van der Burg

Schoon Schip kan nog niet uitvaren

Op 18 juni 2015 heeft de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (hierna GEE) haar advies uitgebracht in het rapport Schoon Schip. Naar ik begreep zullen B&W en de Gemeenteraad van Amsterdam zich binnenkort uitspreken over de implementatie ervan. Vanuit mijn kennis en ervaring (zie bijlage), mede opgebouwd in samenwerking met andere (wetenschappelijke) deskundigen, wil ik hierbij graag een constructieve bijdrage leveren aan de besluitvorming. Allereerst rijst dan de vraag of B&W en Raadsleden over voldoende informatie beschikken om (a) een verantwoorde beslissing te nemen en (b) of daarmee het beoogde doel namelijk de omzetting van de huidige tijdelijke/voortdurende erfpachtsystemen naar eeuwigdurende erfpacht zal worden bereikt doordat erfpachters in voldoende mate naar het nieuwe systeem zullen overschakelen. Op dit moment waag ik dat te betwijfelen en wel om de volgende redenen :

127848

Context (2/2)
Referendum

5.1.2e
Tevens voorzitter Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)
Gerrit van der Veenstraat 5.1.2e
1077 DT AMSTERDAM
Mail: bestuur@erfpachtinamsterdam.nl

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam
Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
T.a.v. portefeuillehouder Burgemeester E.E. van der Laan
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM
Mail: 5.1.2e @amsterdam.nl
CC: 5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e @amsterdam.nl
CC: 5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e @amsterdam.nl

Betreft: Referendum Uitgangspunten Erfpacht

Amsterdam, 2 november 2015

Geachte heer Van der Laan, geacht College, geachte Raad,

In het kader van de vergadering van 28 oktober jl. van de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht) heeft het college laten weten voornemens te zijn om het eeuwigdurend erfpachtstelstel op basis van het GWC-advies uit te werken. Uitgangspunt voor de grondwaardebepaling in dit advies is de residuele methode. Het college heeft aangegeven dat de uitwerking naar verwachting in januari 2016 ter bespreking in de raadscommissie RO kan worden voorgelegd. Daarna kan de gemeenteraad – naar verwachting in februari 2015 – over de uitgangspunten voor invoering van eeuwigdurend

2. Kern collegebesluit

- Wat ligt voor ter besluitvorming
- Kernboodschap
- Beeldvorming

Wat legt het college ter besluitvorming aan de raad voor:

- Uitgangspunten voor uitwerking
  - Algemene Bepalingen,
  - Overstapregeling,
  - Grondprijsbeleid
- Behandeling rapport Martkwaardecommissie
- Referendumverzoek SEBA
  - Wel/geen referendum
- Vervolgproces
  - Overleg met stakeholders over een reële korting
  - Inspraak over Algemene Bepalingen en Overstapregeling

Wat is de kernboodschap

- Eeuwigdurende erfpacht = zekerheid voor de erfpachter
  - Geen nieuw 50 jarig maar een nieuw eeuwigdurend tijdvak
- Nu generiek, in de volgende fase individueel
- Inspraak nieuwe uitgiftes in januari/februari
- Overstap wonen uitgewerkt, overstap commercieel volgt
- Reële prijs voor eeuwigdurende erfpacht
  - De gemeente maximaliseert inkomsten uit erfpacht niet
  - Eeuwigdurend is meer waard dan voortdurend
  - Consultatie over reële prijs

Wat is het besluit dus niet

- Geen invoering van het erfpachtstelsel, eerst inspraak
- Geen besluiten over kosten voor de erfpachter

Mogelijke krantenkoppen

- “grond in Amsterdam wordt onbetaalbaar”
- “overstap naar eeuwigdurend erfpachtstelsel onmogelijk”
- “gemeente verrijkt zich over de rug van de erfpachter”
- “SEBA verbijstert over negeren rapport MWC”

Nadere toelichting

a. Grondwaardebepaling nieuwe uitgiftes (wonen + commercieel)
b. Grondwaardebepaling overstap (wonen)
c. Methodiek canon en afkoopsom
d. Rekenvoorbeelden
e. Financiële scenario's
f. Advies MWC
g. Referendum
h. Vervolgstappen

Grondwaardebepaling nieuwe uitgifte (wonen en commercieel)

- Residueel
- Grondwaarde = marktwaarde - stichtingskosten

Slaat neer in

- Algemene Bepalingen (waarover inspraak plaats heeft)
- Grondprijsbeleid

Grondwaardebepaling overstap wonen



Straatquote toegelicht



Grondwaardebepaling bestaande rechten commercieel

- Nog niet uitgewerkt
  - GWC heeft nog onvoldoende aangereikt (b.v. verouderingsfactor)

- Uitgangspunten:
  - Residueel
  - WOZ is mogelijkheid
  - Percentage eigendom-erfpacht nog niet bepaald

Methodiek canon en afkoopsom

- College stelt voor: indexcanon
- Tijdens inspraak wordt behoefte aan vaste canon gevraagd

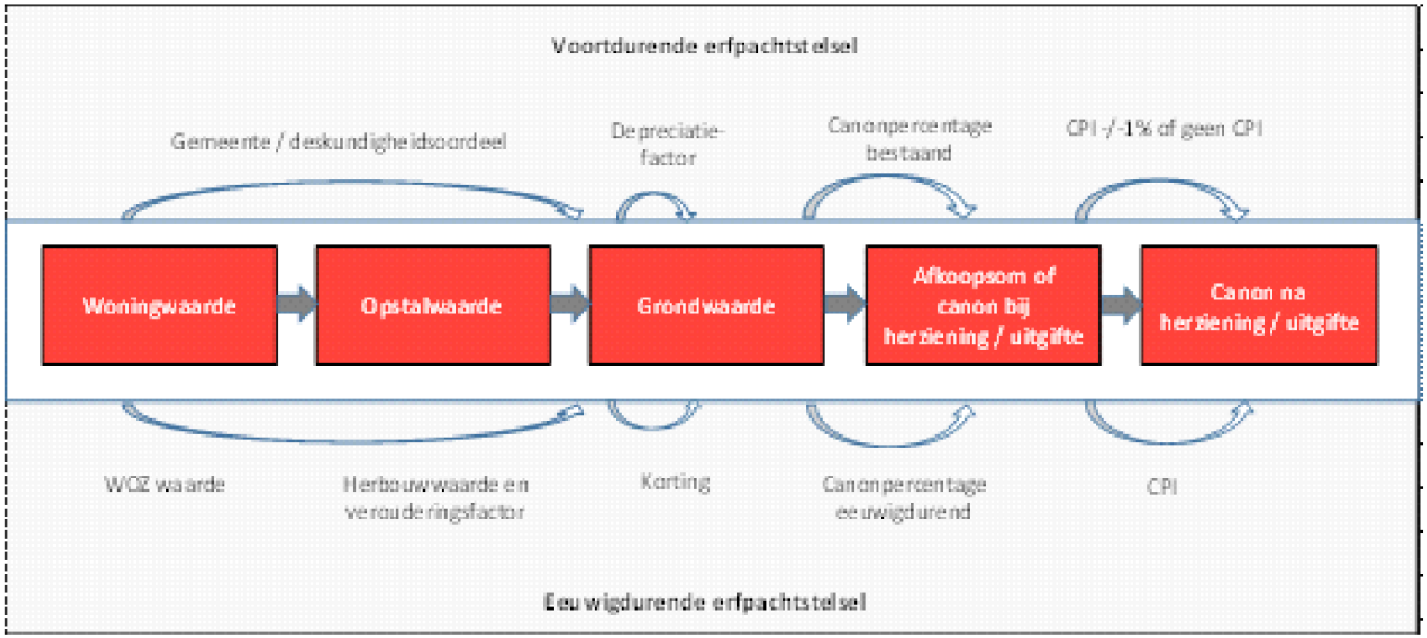
Rekenvoorbeelden

indicatief en zonder korting

voorbeeld: woning in Zuid		
WOZwaarde	€ 210.000	prijspeil 2014
buurtstraatquote	41%	
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%	
Grondwaarde eigen grond	€	42.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€	41.580
Eeuwigdurend afkoopsom	€	41.580
Eeuwigdurend indexcanon	€	1.092
Eeuwigdurend vaste canon	€	1.885

Verschil voortdurend en eeuwigdurend

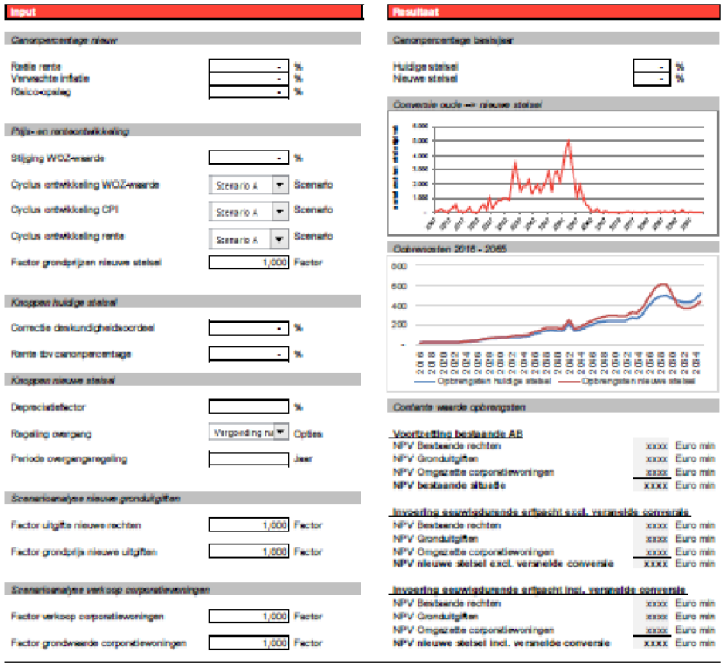


Financiële scenario's stelselwijziging

Rebel 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

Resultaat: rapport en model



Rapport Marktwaardecommissie

01461

Referendum

127848

Vervolgstappen

Wat te doen bij vragen van erfpachters?

- Besluit is WANNEER dag openbaar. Dan nieuwsbrief.
- Boodschap: "We gaan nu verder gaan met de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie. Begin 2016 volgen inspraak en besluitvorming hierover."
- Kijk voor antwoorden op vragen ALTIJD in de veelgestelde vragen in Docwerker.
- Verwijs naar www.amsterdam.nl/erfpacht (nieuwsbrief!)
- Staat je vraag er niet bij? Stuur 'm naar [redacted] @amsterdam.nl, dan geeft Team VES antwoord.

Vragen?

