Gemeente Amsterdam

Opzet college/raadsbesluit uitwerking GWC

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Kopie aan	
Datum	4 november 2015

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de opzet van het college/raadsbesluit over de uitwerking GWC dat in december in het BT, in januari in college en in februari in raad ter besluitvorming voorligt.

Toelichting

Er wordt gewerkt aan de uitwerking van het advies van de GWC met de bedoeling om via het BT (16 december), het college (12 januari) en de raadscommissie (3 februari) de uitwerking in de raad van 10 februari vast te stellen.
Om gericht aan de uitwerking te kunnen werken hebben we een eerste concept voor de beslispunten voor BT/college/raad uitgewerkt. De opzet is nog in beweging maar het BT wordt gevraagd om met deze opzet in te stemmen. De collegevoordracht die op 16 december in het BT zal worden voorgelegd zal een uitwerking zijn van deze beslispunten.

ALGEMEEN

1) Kennis te nemen van de uitwerking van het advies van de GWC waarin de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden beschreven.
2) In te stemmen met het verwerken van de uitwerking van het advies van de GWC in
   a) de Algemene Bepalingen waarna het college deze vrijgeeft voor inspraak
   b) de Overstapregeling die na de inspraak over de Algemene Bepalingen door het college voor inspraak zal worden vrijgegeven
   c) het gemeentelijk grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

GRONDWAARDEBEPALING NIEUWE UITGIFTES

3.1. Vaststelling methode *(Grondwaarde = marktwaarde - stichtingskosten)*
   3.1.1. Marktwaarde, *(hoe wordt deze bepaald)*
   3.1.2. Stichtingskosten, *(hoe zijn deze bepaald, bepaalde stichtingskosten worden opgenomen)*
   3.1.3. Afslag bij specifieke bestemmingen *(zie notitie BT 11/11)*

3.2. Relatie nieuwe uitgiftes en toekomstige WOZ *(welke afspraken met belastingen)*
3.3. Nog uit te werken (wat is er nog verder uit te werken

GRONDWAARDEBEPALING NIEUWE UITGIFTES

3.1. Vaststelling methode *(Grondwaarde = marktwaarde - stichtingskosten)*
  3.1.1. Marktwaarde, *(hoe wordt deze bepaald)*
  3.1.2. Stichtingskosten, *(hoe zijn deze bepaald, bepaalde stichtingskosten worden opgenomen)*
  3.1.3. Afslag bij specifieke bestemmingen *(zie notitie BT 11/11)*
3.2. Relatie nieuwe uitgiftes en toekomstige WOZ *(welke afspraken met belastingen)*
3.3. Nog uit te werken *(wat is er nog verder uit te werken)*

DE BEPALING VAN CANON EN AFKOOPSOM

4.1. Methode canonberekening *(formule GWC)*
  4.1.1. Rente *(welke rente)*
  4.1.2. Inflatie *(welke inflatie)*
  4.1.3. risicopercentage *(welk risicopercentage)*
4.2. Methode van bepaling afkoopsom *(formule)*
  4.2.1. Afkoop in termijnen *(conform BT besluit februari 2015)*
4.3. Nog uit te werken *(wat is er nog verder uit te werken)*

OVERSTAPPEN VAN VOORTDUREND NAAR EEUWIGDUREND

5.1. Bepaling kortingspercentage als uitwerking overstapregeling (*korting wordt niet nu bepaald, wel de kaders waarbinnen tijdens de overstapregeling het gesprek met stakeholders over de korting kan plaatsvinden)*
5.2. Overstap voor woningeigenaren (*inclusief voorbeelden)*
  5.2.1. de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen
  5.2.2. Methode van verrekening lopend tijdvak
5.3. Overstappen bij commercieel vastgoed (*inclusief voorbeelden)*
  5.3.1. de methode van grondwaardebepaling voor overstap commercieel vastgoed
  5.3.2. Methode van verrekening lopend tijdvak
5.4. Uitgangspunten voor het grondprijsbeleid
  5.4.1. Eeuwigdurend erfpachtstelsel
  5.4.2. Relatie met voortdurend erfpachtstelsel

FINANCIELE EFFECTEN ERFPACHTER EN GEMEENTE

6.1. Uitgangspunten (*binnen welke kaders in beeld gebracht)*
6.2. Analyse Grondwaardes (*inclusief vergelijking huidige en nieuwe grondwaardes)*
6.3. Analyse Canonontwikkeling (*vergelijjking huidig voortdurend met toekomstig eeuwigdurend)*
  6.3.1. Canonontwikkeling voortdurend erfpachtstelsel (nul model)
  6.3.2. Canonontwikkeling eeuwigdurend erfpachtstelsel
  6.3.3. Conclusies
6.4. Scenario's, ontwikkelingen en nadere uitwerking
6.5. Samenvattend