00622

Gemeente
Amsterdam

Hoe denk ik dat de Overstapregeling haalbaar zou kunnen worden



onlijke ideevorming

toetst op juridische en financiële complicaties

127845

00622

Balans



127845

00622

Wat is nodig voor draagvlak

- Bescherming van de erfpachter
- Kleinere canonsprongen
- Meer keuzemogelijkheden voor erfpac
- BSQ's niet boven de 60%
- Korting
- Transparantie over BSQ, herbouwkost



127845

Wat is nodig voor de coalitie

- Consistentie van inspraak naar definitief voorstel
- Dicht bij advies GWC blijven
- Definitief voorstel in juni in de raad
- Geen cadeautjes en
- Tegemoetkomen aan erfpachter en ra
- Geen risico's toevoegen in huidige stel



Wat zegt het advies GWC

- Bestaande erfpachtcontracten respecteren
- Erfpachtgrondwaarde residueel bepalen
- Herbouwkosten ipv nieuwbouwkosten
- Lagere herbouwkosten + veroudering
- Geef korting



Hoe zou ik het doen

1. **Vasthouden aan de residuele systematiek GWC**
   - Uitwerking verbeteren
   - BSQ begrenzen
2. **Veiligheid en tijd voor erfpachte**
   - 1-1-2014 blijft 3 jaar geldig
   - Canonsprong pas bij verkoop
3. **Erfpachter profiteert mee**
   - Waardeverschil delen met erfpa
   - Notariskosten voor de gemeent



1.
Residuele systematiek verbeterd

- WOZ x buurtstraatquote – 10% depreciatie
  - Helder en individueel toepasbaar
  - Getoetst door Ortec
- BSQ's aanpassen:
  - Herbouwkosten aanpassen (fundering, kwaliteitstoeslag, afvlakking)
  - Herbouwkosten notitie openbaar
  - Begrenzen op 60% (politieke keuze)
- WOZ datum 2014 of 2015
  - Erfpachter kan kiezen voor 1-1-2014 of 1-1-2015 (politieke keuze)
- Bezwaren SEBA etc. onderbouwd ter zijde leggen
  - Residuele methode wel geschikt

2.
Veiliger en rustiger voor de erfpachter

- 1-1-2014 blijft 3 jaar geldig
  - In 2017, 2018 en 2019 overstappen met de prijs van 1-1-2014
  - Er is geen financieel nadeel voor de gemeente, wel tijd voor de erfpachter
- Canonsprong pas bij verkoop als je overstapt in '17, '18 of '19
  - Als je in 2017 erfpachter bent en besluit om over te stappen in 2017, 2018, of 2019 dan blijf je in je huidige voortdurende canonregime tot het moment dat de woning van eigenaar wisselt
  - Transparantie maar geen pijnlijke canonsprongen voor bestaande erfpachters
  - Dit kost de gemeente wel geld omdat de CHET's van de komende 3 jaar (circa 1.200 stuks) dan feitelijk worden uitgesteld en ook kunnen er juridische risico's zijn in relatie tot voortdurende stelsel.

3.
Erfpachter profiteert mee van de waarde

- Delen van het waardeverschil marktontwikkeling best redelijk?
  - "*Ik investeer in mijn woning maar alles gaat naar de gemeente*"
  - "*De depreciatie van 10% is te laag, het effect van een bestaand erfpachtcontract moet leiden tot hogere depreciatie, bv 40%*".
- GWC adviseerde om korting te geven
- De gemeente kan besluiten om deel van de erfpachtgrondwaarde aan de erfpachter te laten toekomen. De omvang is een keuze. Dit kan worden weergegeven als depreciatie of als korting.
- *Ook kan de gemeente de notariskosten voor haar rekening nemen, al kan ook worden overwogen om dit niet te doen als de angel voor betaalbaarheid en veiligheid al uit de Overstapregeling is gehaald.*

Geachte erfpachter…

- Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht krijgt u zekerheid over uw erfpachtkosten
- Als u overstapt in 2017, 2018 of 2019 geldt de WOZ met peildatum 1-1-2014
- Als u overstapt in 2017, 2018 of2019 kunt u uw huidige erfpachtkosten houden totdat u uw woning verkoopt, daardoor wordt overstappen geen financiële last
- De waardeontwikkeling van uw woning wordt gedeeld tussen de gemeente en u en valt dus niet meer geheel toe aan de gemeente

Geachte Amsterdammer…

- De inkomsten van de gemeente uit erfpacht bedragen op dit moment 100 miljoen euro per jaar
- Bij ongewijzigd beleid zullen deze inkomsten in honderd jaar stijgen tussen de x miljoen (13,6% afslag) en y miljoen (28,5% afslag)
- De overstapregeling zoals die in de inspraak lag zou leiden tot een potentiele daling van de 1 miljard over 100 jaar als iedereen overstapt in 2017 of tot gelijke inkomsten van voortdurend
- De aanpassingen in de overstapregeling betekenen dat de inkomsten voor de gemeente kunnen dalen met x miljard in 100 jaar als iedereen overstapt in 2017, 2018 of 2019

00622

Geacht CDA…

- Uw voorstel betekent dat de gemiddelde grondquote van de WOZ uitkomt op 10% met een spreiding van 5% - 15%. Waarom dan nog uitgaan van de historische grondwaarde?
- In het voorstel van het college is de gemiddelde grondquote: 20?%
- Het hanteren van de historische grondwaarde leidt tot onlogische verschillen met de huidige marktwaarde
- De WOZ is een geschikte parameter om de waardeverschillen in de stad te bepalen