00660

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)

127891

00660

Inhoud

- Waar staan we nu?
- Wat heeft College besloten op 24 mei?
  - Invoeren eeuwigdurende erfpacht **nieuwe gronduitgiften**
  - Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht
  - Algemene Bepalingen 2016
  - Uitgiftebeleid
- Lopende onderhandelingen
- Wat betekent het voor het dagelijkse werk



127891

00660

Eerst voor nieuwe uitgiften, bestaande erfpachtrechten later

College 24 mei

Raad 22 juni

…we uitgiften eeuwigdurend per 1 juli

Voorbereiden overstapregeling

Inspraak oktober

Raad maart 2017

Referendum ?

127891

Grondprijsbeleid

- Marktconforme prijzen
- Residueel rekenen met een minimum
  - Wonen € 210 per m² gebruiksvloeroppervlak
  - Parkeren € 1.825 per parkeerplaats
  - Overig € 185 per m² bruto vloeroppervlak
- Vaste grondprijzen
  - € 185 per m² bruto vloeroppervlak

00660

Nieuwe benadering



Wonen

Gebied	Marktwaarde koopwoning		Erfpachtgrondprijs	
	per m² GBO* Vrij Op Naam		per m² GBO* excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens	Ondergrens	Bovengrens
Houthaven	€ 4.900	€ 5.300	€ 2.600	€ 3.000
Podiumlocatie Lelylaan	€ 2.500	€ 3.400	€ 400	€ 1.300
CAN Stationsgebied	€ 2.300	€ 2.800	€ 300	€ 700
IJburg	€ 2.500	€ 3.100	€ 400	€ 900
Zeeburgereiland	€ 3.400	€ 4.000	€ 1.200	€ 1.800
Amstelkwartier en Kop Weespertrekvaart	€ 3.600	€ 4.400	€ 1.400	€ 2.000
Havenstraatterrein	€ 3.500	€ 4.000	€ 1.300	€ 1.800
Zuidas	€ 3.400	€ 4.600	€ 1.200	€ 2.300

Kantoren en bedrijven

- Kantoren

Gebied	Erfpachtgrondprijs per m² bvo*, excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Zuidas	€ 1.400	€ 2.800
IJ-oevers	€ 525	€ 1.175
Science Park	€.475	€ 1.025

- Bedrijven

Bedrijventerrein	Erfpachtgrondprijs per m² bvo*, excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Sloterdijk III	€ 260	€ 365
Businesspark Amsterdam	€ 250	€ 300
Osdorp	€ 250	€ 300
Cornelis Douwes		

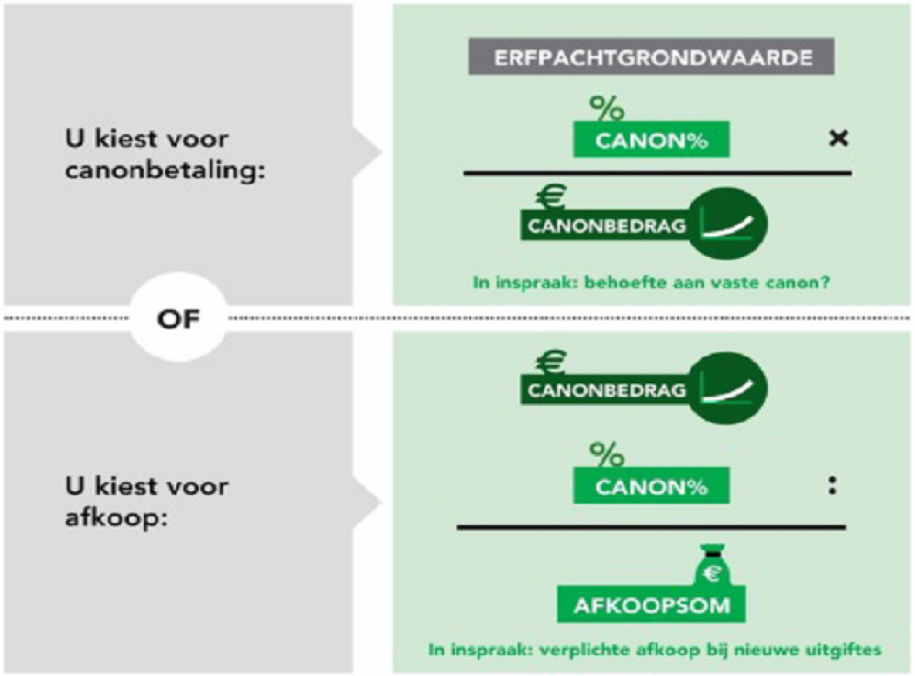
00660

Canon en afkoop

- Canonpercentageformule opgenomen in grondprijsbeleid

$$\text{indexcanon \%} = \frac{d-i}{1+d}$$

- In principe een keer per jaar
- Canon alleen voor wonen en sociaal maatschappelijk



127891

Het canonpercentage (1/3)

nog te maken keuzes

- Canonpercentage opgebouwd uit:
  - reële rente
    (bandbreedte tussen de 1% en 3%)
  - risico-opslag, 1,5
  - Inflatie, doelinflatie ECB: 2%

"waarom risico opslag, de gemeente loopt toch geen risico?"

- Canonpercentage bij 1,5% risico-opslag:
  - tussen 2,39 en 4,23 (indexcanon) of

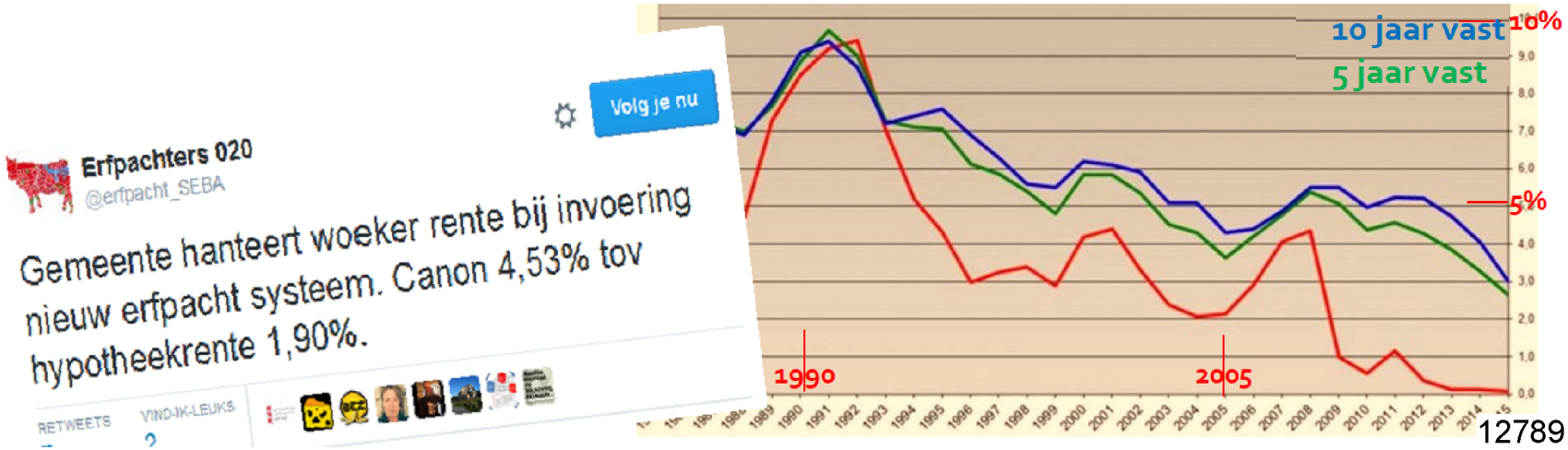
Het canonpercentage (2/3)

uw afweging, in relatie tot hypotheekrente

18-4-2016	var.	20 jaar
Argenta	1.46	2.35
ABN AMRO Budget	1.95	2.95
Obvion Basis	2.00	3.00
ING Basistarief		3.55
ABN AMRO Woning	1.95	3.05
Aegon	2.05	2.70
Obvion	2.00	3.20
Hypotrust Elan	2.64	3.27

- Canonpercentage bij huidige parameters:
  – tussen 2,39 en 4,23 (indexcanon) of

(bij voortdurend: canon% = 3%)



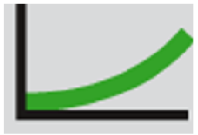
Het canonpercentage (3/3)

mogelijke betaalvormen

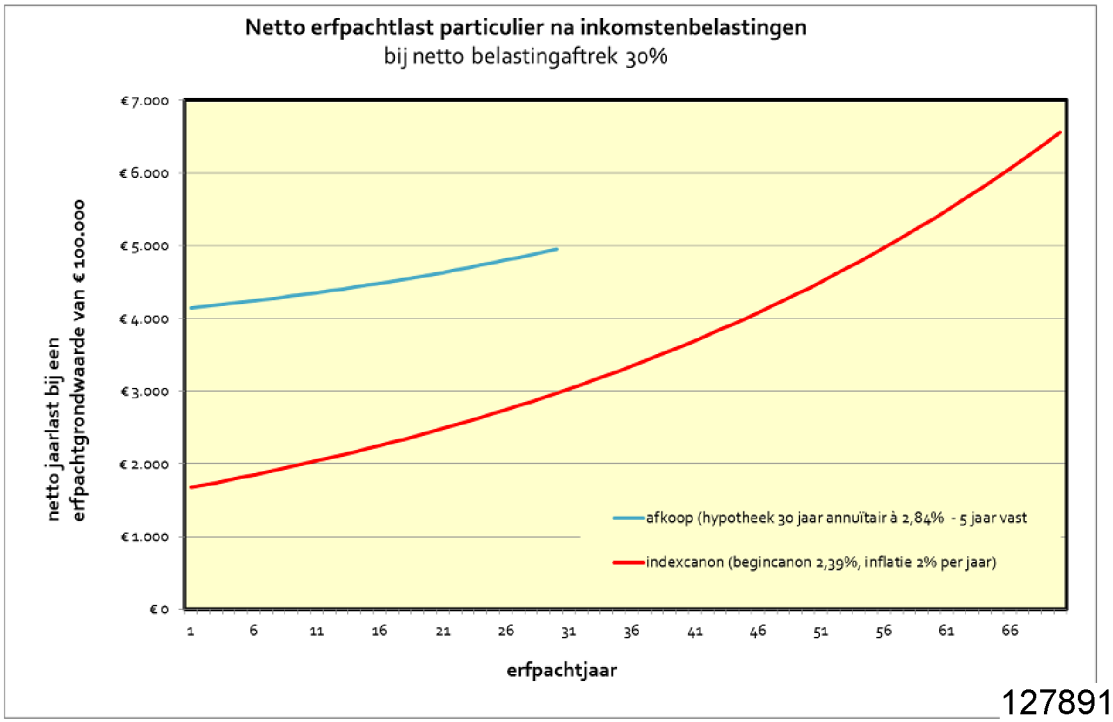
- Dezelfde waarde maar wel verschillen in de tijd



afkoopsom



index canon



00660

I. Algemene Bepalingen 2016, de verschillen met de AB2000

- geen canonherzieningen bij einde tijdvak meer
- geen eenzijdige aanzegging andere AB
- geen opzeggingsbevoegdheid voor erfpachter
- geen mogelijkheid tot ondererfpacht
- is een integriteitsclausule opgenomen

II. Algemene Bepalingen 2016

- Betaalvormen: indexcanon of afkoop
- Canon wordt jaarlijks aangepast aan inflatie (niet bij deflatie)
- Canonpercentage staat niet in de AB, maar in GPB
- Canon wordt 1 keer bepaald, alleen aangepast als
  - Voor woningen: bestemmingswijziging
  - Voor commercieel: bestemmings- en volume wijziging

Uitgiftebeleid

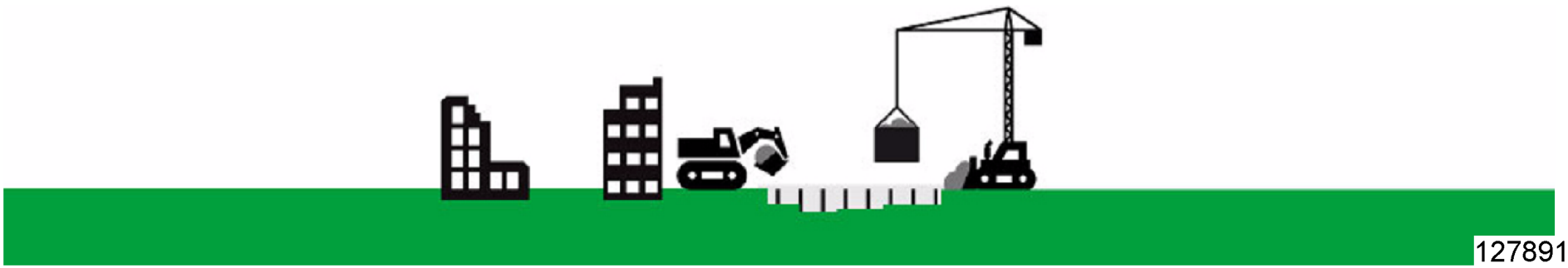
- Regels voor contractvorming met daarin onder andere:
  - uitgifte van appartementsrechten in erfpacht is in het eeuwigdurende stelsel een verplichting
  - opname van een integriteitsclausule
  - projectontwikkelaarsregeling
  - bij uitgifte een nulmeting bodemonderzoek;

Lopende contractonderhandelingen

- Lopende contractvorming blijft voortdurend tenzij aan alle voorwaarden is voldaan:
  - geen tender maar onderhandse contractvorming
  - geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming over grondprijs voortdurende erfpacht
  - geen vertraging in planning
  - instemming aspirant-erfpachter en gemeente

Ons dagelijks werk – wat blijft hetzelfde?

- Tenders cf. selectiebeleid
- Contractvorming (optiecontracten als voorkeursvariant)
- Residuele grondprijsbenadering
- Uitgifteproces
- Storting van volle grondopbrengst in grondexploitatie



Ons dagelijks werk – wat verandert?

- Nieuwe AB, dus een aanbieding met eeuwigdurende looptijd
- Nieuw grondprijsbeleid
- Nieuwe standaarddocumenten
- Grondprijsbepaling volgt andere methodiek
- Eén methode voor grondwaardeberekening voortdurend én eeuwigdurend?
- Overstapregeling voor gevestigde erfpachtrechten

00660



127891