From: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
(10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 11/23/2015 10:24:34 AM
Subject: Nadere uitleg proces van uitwerking advies Grondwaardecommissie
Received: Mon 11/23/2015 10:24:35 AM

Geachte collega's,
Vanuit de VES informeren we jullie regelmatig in onze nieuwsbrief over de stand van zaken met betrekking tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Nu we aan het toewerken zijn naar de besluitvorming in de gemeenteraad (over de uitwerking van het advies GWC) merk ik dat er bij sommigen van jullie behoefte is aan wat gedetailleerdere informatie. Vandaar deze mail aan het management van G&O, de klankbordgroep bestuurlijke reactie en de trekkers van de verschillende VES werkgroepen. Voel je vrij deze mail te verspreiden als daar behoefte aan is. En ook vragen zijn natuurlijk altijd welkom.

Uitwerking van het advies Grondwaardecommissie

De contouren van het eeuwigdurend erfpachtstelsel

Waar komen we vandaan?

In augustus hebben we met elkaar de bestuurlijke reactie op het advies van de GWC opgesteld. Deze reactie had nog niet het beoogde detailniveau omdat de uitwerking van het advies substantieel meer tijd vroeg dan gehoopt. De besluiten die het college naar aanleiding van de bestuurlijke reactie op 9 oktober ((10)(2g)) heeft genomen waren dan ook globaal van karakter maar tegelijkertijd is duidelijk dat we in beginsel positief staan tegenover het advies van de GWC en dat:

∀ de residuele methode breed wordt gezien als geschikte methode om de grondwaarde te bepalen,

∀ de WOZ-waarde een tussen burger en overheid vastgestelde waarde is die als basis dient voor belangrijke punten als gemeentebelasting, OZB en inkomstenbelasting,

∀ de verouderingsfactor voor wonen door de GWC uitgewerkt is,

∀ de bouwkosten per WOZ-typologie kunnen worden bepaald,

∀ de methode voor berekening van de canon en afkoopsom helder is,

∀ het respecteren van de rechten en plichten uit het huidige erfpachtcontract een helder principe is voor de tussentijdse (vrijwillige) overstap.

In de bestuurlijke reactie is opgenomen dat we meer tijd nemen voor de berekeningen om vervolgens *"in januari 2016 een definitief en gedetailleerd besluit te nemen over de wijze waarop de methode van de GWC wordt toegepast. Dit geldt voor nieuwe uitgiftes en erfpachters die willen overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht"*
Ook is aangekondigd dat deze uitwerking aan de gemeenteraad ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Waar gaan we naar toe?

Het is de bedoeling om in het college van 12 januari en de gemeenteraad van 10 februari de uitwerking van het advies GWC voor te leggen ter besluitvorming. In het BT van 16 december zal de collegevoordracht ter goedkeuring voorliggen. Het is de bedoeling dat deze collegevoordracht helderheid geeft over de volgende onderdelen:

∀ Grondwaardebepaling nieuwe uitgiftes (wonen en commercieel)

Hier beschrijven we de methode (residueel) en lichten we de formule(s) en verschillende parameters voor wonen en commercieel toe (marktwaarde, stichtingskosten). Ook gaan we in op de methode (afslag) om specifieke bestemmingen zoals markthuur mogelijk te blijven houden. Daarnaast wordt beschreven op welke wijze de te bepalen grondwaardes aansluiting vinden bij de (methodiek van) WOZ

∀ De bepaling van canon en afkoopsom

Hier beschrijven we de methode van canonberekening en afkoopsom berekening. Ingegaan wordt op de verschillende parameters van het canonpercentage: rente, inflatie, risicopercentage. Naast de methode van bepaling van de afkoopsom wordt ook in gegaan op de mogelijkheden van de afkoop in termijnen (raadsvraag).

∀ Overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend

We beschrijven het principe (financieel uitdienen huidig contract, vervolgens eeuwigdurend tijdvak) waarbij het nog de vraag is of we bij een tussentijdse overstap over gaan tot directe verrekening van lopende financiële verplichting en nieuwe financiële verplichting of dat er

aan het einde van het tijdvak een aanpassing van de prijs zal zijn.
Het aspect korting wordt wel beschreven maar hierover zullen nog geen uitspraken worden gedaan, dit zal onderdeel gaan uitmaken van de overstapregeling en het gesprek met stakeholders hierover.
*Voor **commercieel vastgoed** is de conclusie dat we wel het principe (residueel) maar nog niet de formule kunnen vaststellen. Er is nog geen oplossing voor de verouderingsfactor en ook ten aanzien van de koppeling van WOZ gegevens zijn we nog niet gereed. Dat betekent dat we zullen voorstellen om voor commercieel met uitwerking en financiële effecten komen bij de overstapregeling.*
*Voor **wonen** zullen we de methode en de formule met parameters vast gaan stellen. Zowel de grondwaarde (WOZ-opstalwaarde) als ook de verrekening bij overstap gedurende het tijdvak.*
*Verder zal de relatie met het **grondprijsbeleid** en de grondprijzenbrief worden gelegd.*

∀ Financiële effecten erfpachter en gemeente

We brengen in beeld wat de financiële effecten van de methode voor erfpachter en gemeente zijn. We vergelijken daarin de nieuwe methode met de inkomsten uit erfpacht zoals die bij een ongewijzigd voortdurend stelsel het geval zouden zijn. Hiervoor hebben we Rebel gevraagd om doorrekeningen (waaronder scenario's) te maken. De financiële effecten kunnen goed in beeld worden gebracht voor wonen maar alleen theoretisch voor commercieel. Voor commercieel is op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid over methode en formule.

∀ Voorbeeldberekeningen

Voor verschillende types woningen zullen voorbeeldberekeningen worden gemaakt waarin duidelijk wordt hoe de verschillende stappen (grondwaardebepaling, canonbepaling, afkoopsombepaling, overstapberekening) uitpakken. Concrete voorbeelden maar (vanzelfsprekend) niet herleidbaar naar concrete adressen.

We maken een notitie waarin de verschillende onderdelen worden uitgewerkt en toegelicht. Op basis van deze notitie worden de besluiten vervolgens geformuleerd.

Hoe organiseren we het?

∀ Een belangrijke component (zo niet de belangrijkste) is het tot stand brengen van de berekeningen. Hiervoor is een rekenteam samengesteld waarin onder andere (10)(2e) en (10)(2e) (OIS), zijn opgenomen die ook regelmatig klankborden met collega's en de financiële werkgroep VES.

∀ In het BT van 11 november zijn de eerste rekenresultaten gedeeld en er zal begin december een extra BT zijn om de resultaten te bespreken.

∀ De klankbordgroep die in augustus heeft meegedacht over de bestuurlijke reactie komt 24 november en 7 december bij elkaar om ook nu mee te denken over deze uitwerking ((10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)(10)(2e), (10)(2e) (10)(2e). De 24e zal het gaan over de opzet en hoofdpunten. Op 7 december zal de concept bestuurlijke reactie ter bespreking voorliggen.

∀ We spreken in een verbreed directie overleg van G&O (Pierre van Rossum, (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)) over de resultaten van Rebel op 1 december.

Hoe ziet het proces er op hoofdlijnen uit

26 november	Bespreking opzet uitwerking GWC in klankbordteam bestuurlijke reactie
1 december	Cijfers rebel in concept gereed
1 december	Bespreking cijfers met directie G&O
3 december	Eerste concept notitie uitwerking GWC (80% versie voor klankbordgroep en bestuursdienst)
7/8/9 dec	Extra BT berekeningsresultaten
7 dec	Bespreking concept notitie uitwerking GWC met klankbordteam
8 dec	Bespreking concept notitie uitwerking GWC met bestuursadviseurs
10 dec	Definitief concept notitie + collegevoordracht
11 dec	Aanleveren notitie + collegevoordracht voor BT

14 dec	Vooroverleg BT met wethouder v.d. Burg
16 dec	BT
29 december	Aanlevering definitieve collegevoordracht voor akkoord BT
6 januari	Aanleveren collegevoordracht in andreas
12 januari	Collegebehandeling
15 januari	Aanleveren voordracht Raadscie en Raad
2 februari	Behandeling in de Raadscie
10 februari	raadsbehandeling

De 'grote' stappen zijn:

1. Uitwerking methode GWC (besluitvorming 10 februari raad)
2. Vrijgave inspraak AB door college (planning 19 februari)
3. Besluitvorming over AB en grondprijzenbrief (raad juni/juli 2016)
4. Vrijgave inspraak overstapregeling (college mei 2016)
5. Besluitvorming overstapregeling (raad nov 2016)

LET OP: op het moment dat het tot een referendum zou komen dan is het mogelijk dat de planning van de stappen 2 t/m5 voor een nog te bepalen tijd, maar zeker een half jaar opschuift.

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 17 november 2015 12:56
Aan: (10)(2e) @amsterdam.nl; (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl); (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e) @amsterdam.nl); (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: informatie voor collega's

Collega's,
Ik krijg met enige regelmaat vragen over ons proces en de resultaten waarop we afkoersen. Het leek me goed om voor de betrokken collega's van G&O (in ieder geval de werkgroepleden en het management) een korte beschrijving te verspreiden waarin we dat duidelijk maken. We kunnen dit ook gebruiken voor de komende bijeenkomsten over de uitwerking GWC.
Ik hoor graag wat jullie er van vinden.
Groet,
(10)(2e)

Uitwerking van het advies Grondwaardecommissie
De contouren van het eeuwigdurend erfpachtstelsel

Waar komen we vandaan?

In augustus hebben we met elkaar de bestuurlijke reactie op het advies van de GWC opgesteld. Deze reactie had nog niet het beoogde detailniveau omdat de uitwerking van het advies substantieel meer tijd vroeg dan gehoopt. De besluiten die het college naar aanleiding van de bestuurlijke reactie op 9 oktober (10)(2g) heeft genomen waren dan ook globaal van karakter maar tegelijkertijd is duidelijk dat we in beginsel positief tegenover het advies van de GWC:

∀ de residuele methode breed wordt gezien als geschikte methode om de grondwaarde te bepalen,

∀ de WOZ-waarde een tussen burger en overheid vastgestelde waarde is die als basis dient voor belangrijke punten als gemeentebelasting, OZB en inkomstenbelasting,

∀ de verouderingsfactor voor wonen door de GWC uitgewerkt is,

∀ de bouwkosten per WOZ-typologie kunnen worden bepaald,

∀ de methode voor berekening van de canon en afkoopsom helder is,

∀ het respecteren van de rechten en plichten uit het huidige erfpachtcontract een helder principe is voor de tussentijdse (vrijwillige) overstap.

In de bestuurlijke reactie is opgenomen dat we meer tijd nemen voor de berekeningen om vervolgens *"in januari 2016 een definitief en gedetailleerd besluit te nemen over de wijze waarop de methode van de GWC wordt toegepast. Dit geldt voor nieuwe uitgiftes en erfpachters die willen overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht"*
Ook is aangekondigd dat deze uitwerking aan de gemeenteraad ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Waar gaan we naar toe?

Het is de bedoeling om in het college van 12 januari en de gemeenteraad van 10 februari de uitwerking van het advies GWC voor te leggen ter besluitvorming. In het BT van 12 december zal de collegevoordracht ter goedkeuring voorliggen. Het is de bedoeling dat deze collegevoordracht helderheid geeft over de volgende onderdelen:

∀ Grondwaardebepaling nieuwe uitgiftes (wonen en commercieel)

Hier beschrijven we de methode (residueel) en lichten we de formule(s) en verschillende parameters voor wonen en commercieel toe (marktwaarde, stichtingskosten). Ook gaan we in op de methode (afslag) om specifieke bestemmingen zoals markthuur mogelijk te blijven houden. Daarnaast wordt beschreven op welke wijze de te bepalen grondwaardes aansluiting vinden bij de (methodiek van) WOZ

∀ De bepaling van canon en afkoopsom

Hier beschrijven we de methode van canonberekening en afkoopsom berekening. Ingegaan wordt op de verschillende parameters van het canonpercentage: rente, inflatie, risicopercentage. Naast de methode van bepaling van de afkoopsom wordt ook in gegaan op de mogelijkheden van de afkoop in termijnen (raadsvraag).

∀ Overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend

We beschrijven het principe (financieel uitdienen huidig contract, vervolgens eeuwigdurend tijdvak) waarbij het nog de vraag is of we bij een tussentijdse overstap over gaan tot directe verrekening van lopende financiële verplichting en nieuwe financiële verplichting of dat er aan het einde van het tijdvak een aanpassing van de prijs zal zijn.
Het aspect korting wordt wel beschreven maar hierover zullen nog geen uitspraken worden gedaan, dit zal onderdeel gaan uitmaken van de overstapregeling en het gesprek met stakeholders hierover.
*Voor **commercieel vastgoed** is de conclusie dat we wel het principe (residueel) maar nog niet de formule kunnen vaststellen. Er is nog geen oplossing voor de verouderingsfactor en ook ten aanzien van de koppeling van WOZ gegevens zijn we nog niet gereed. Dat betekent dat we zullen voorstellen om voor commercieel met uitwerking en financiële effecten komen bij de overstapregeling.*
*Voor **wonen** zullen we de methode en de formule met parameters vast gaan stellen. Zowel de grondwaarde (WOZ-opstalwaarde) als ook de verrekening bij overstap gedurende het tijdvak.*
*Verder zal de relatie met het **grondprijsbeleid** en de grondprijzenbrief worden gelegd.*

∀ Financiële effecten erfpachter en gemeente

We brengen in beeld wat de financiële effecten van de methode voor erfpachter en gemeente zijn. We vergelijken daarin de nieuwe methode met de inkomsten uit erfpacht zoals die bij een ongewijzigd voortdurend stelsel het geval zouden zijn. Hiervoor hebben we Rebel gevraagd om doorrekeningen (waaronder scenario's) te maken. De financiële effecten kunnen goed in beeld worden gebracht voor wonen maar alleen theoretisch voor commercieel. Voor commercieel is op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid over methode en formule.

∀ Voorbeeldberekeningen

Voor verschillende types woningen zullen voorbeeldberekeningen worden gemaakt waarin duidelijk wordt hoe de verschillende stappen (grondwaardebepaling, canonbepaling, afkoopsombepaling, overstapberekening) uitpakken. Concrete voorbeelden maar (vanzelfsprekend) niet herleidbaar naar concrete adressen.

We maken een notitie waarin de verschillende onderdelen worden uitgewerkt en toegelicht. Op basis van deze notitie worden de besluiten vervolgens geformuleerd.

Hoe organiseren we het?

Een belangrijke component (zo niet de belangrijkste) is het tot stand brengen van de berekeningen. Hiervoor is een rekenteam samengesteld waarin (10)(2e) (OIS), ... zijn opgenomen die ook regelmatig klankborden met collega's.
In het BT van 11 november zijn de eerste rekenresultaten gedeeld en er zal begin december een extra BT zijn om de resultaten te bespreken.
De klankbordgroep die in augustus heeft meegedacht over de bestuurlijke reactie komt 24 november en 7 december bij elkaar om ook nu mee te denken over deze uitwerking ((10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e). De 24e zal het gaan over de opzet en hoofdpunten. Op 7 december zal de concept bestuurlijke reactie ter bespreking voorliggen.

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)