00630

Gemeente
Amsterdam

Uitwerking eeuwigdurende erfpacht

Toelichting collegebesluit 19 januari



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

Manager vernieuwing Erfpachtstelsel

26 januari 2016

127855

00630

Gemeente
Amsterdam

Opzet presentatie

De doorlopen stappen

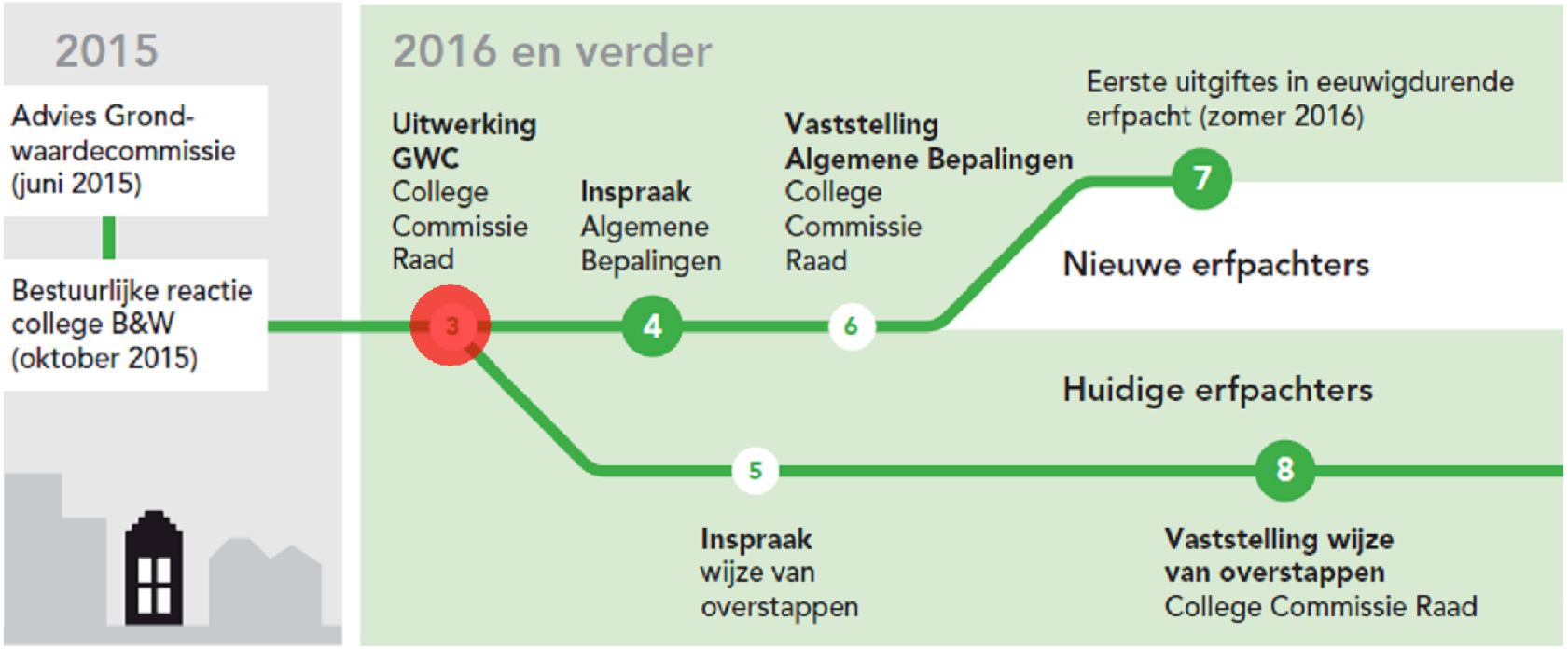
1. Startdocument
2. Grondwaardecommissie
3. Bestuurlijke reactie

nu

Collegebesluit
"Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt"

127855

Waar zijn we


2015
Advies Grond-waardecommissie (juni 2015)
Bestuurlijke reactie college B&W (oktober 2015)
2016 en verder
Uitwerking GWC
College
Commissie
Raad
Inspraak
Algemene
Bepalingen
Vaststelling
Algemene Bepalingen
College
Commissie
Raad
Eerste uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht (zomer 2016)
Nieuwe erfpachters
Huidige erfpachters
3
4
5
6
7
8
Inspraak
wijze van
overstappen
Vaststelling wijze
van overstappen
College Commissie Raad

Context

- Referendumve
  - Handtekenir
  - Uitsluitsel c
- Advies Marktv
  - Overstaprege
- Rechtszaak S
  - Advies advo
    voor gemee
  - Uitspraak H



de Rechtspraak

Uw situatie Hoe werkt het

Hoge Raad der Nederlanden > Nieuws > AG - regels voor wijzigen erfpachtc

AG - regels voor wijzigen erfpachtcanon A'dam zijn ge

15/00044 en 15/00063

Den Haag, 22 januari 2016

De bepaling in de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden da
erfpachtcanon na 75 jaar zullen herzien is geldi
generaal Wissink vandaag in een
generaal meent dat

Collegebesluit 19 januari

februari cie+raad

- Uitgangspunten voor nieuwe uitgiftes
  - Algemene Bepalingen
  - Grondprijsbeleid
- Opdracht voor uitwerking Overstapregeling
  - Veel uitgezocht, nu uitwerken
  - Een financieel redelijk en billijk stelsel in overleg met erfpachters
- Vervolgproces
  - Inspraak over Algemene Bepalingen en Overstapregeling
  - Overleg met stakeholders over een reële korting

En wat is het niet….

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

Onderliggende stukken

- Gemeentelijke notitie: "*Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt*"
- Financiële analyse Rebel
  - Huidige erfpachtstelsel en nieuwe erfpachtstelsel vergeleken voor 100 jaar
  - Knoppen waar aan kan worden gedraaid


Gemeente
Amsterdam

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt



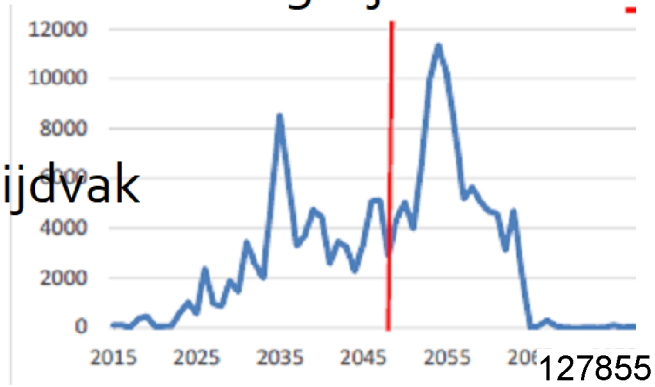
Nieuwe uitgiftes

- Lijkt veel op huidige werkwijze nieuwe uitgiftes
  - Wijze van grondprijsbepaling vergelijkbaar, uitkomst kan verschillen
- Wel verschillen:
  - Wijze van canon en afkoopsom bepaling
  - Andere Algemene Bepalingen
  - Eeuwigdurende erfpacht

Overstapregeling

wat hebben we uitgewerkt

- Overstappen is altijd vrijwillig
- Huidige voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd
- Rekenvoorbeelden
- Gemeente gaat in gesprek over korting
- Overstappen voor individuele appartementen wordt mogelijk
- Overstappen in 2016?
  - WOZ peildatum 1-1-2014
  - Waarde vertalen naar einde voortdurend tijdvak



00630



Hoe zit het met die eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam?

Erfpacht Amsterdam wil het erfpachtstelsel hervormen. Maar veel blijft onduidelijk. Wethouder Van der Burg wil korting geven voor wie overstapt naar eeuwigdurende erfpacht - maar zegt niet hoeveel.

Tim Wagemakers 22 januari 2016

- Veel aandacht voor de kosten voor overstap
- Telegraaf focust op mogelijk verplichte afkoop
- NRC inhoudelijk en neutraal
- Trouw geeft aan dat de overstapper nog even moet wachten
- SEBA reageert geschokt

127855

00630

Februari volop debat en discussie

eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt

- 1 februari: Bijeenkomst SEBA in Pakhuis de Zwijger met MWC
- 2 februari: technische sessie Commissie RO met MWC
- 3 februari: raadscommissie RO
- 10 februari: gemeenteraad

Deze zomer eerste uitgifte eeuwigdurend?

- Eind februari: vrijgave inspraak Algemene Bepalingen college
- Juni/juli: vaststelling Algemene Bepalingen in gemeenteraad
- Na de zomer de eerste uitgiftes eeuwigdurend maar
- Lopende onderhandelingen worden onder voortdurend afgerond en uitgegeven

Overstappen vraagt meer tijd en debat

voor bestaande erfpachters….

- Consultatie over korting
- Verschillende bestuurlijke keuzes
- Nog veel te doen voor commercieel vastgoed
- Eerst besluitvorming Algemene Bepalingen + Grondprijsbeleid
- Mogelijk referendum?

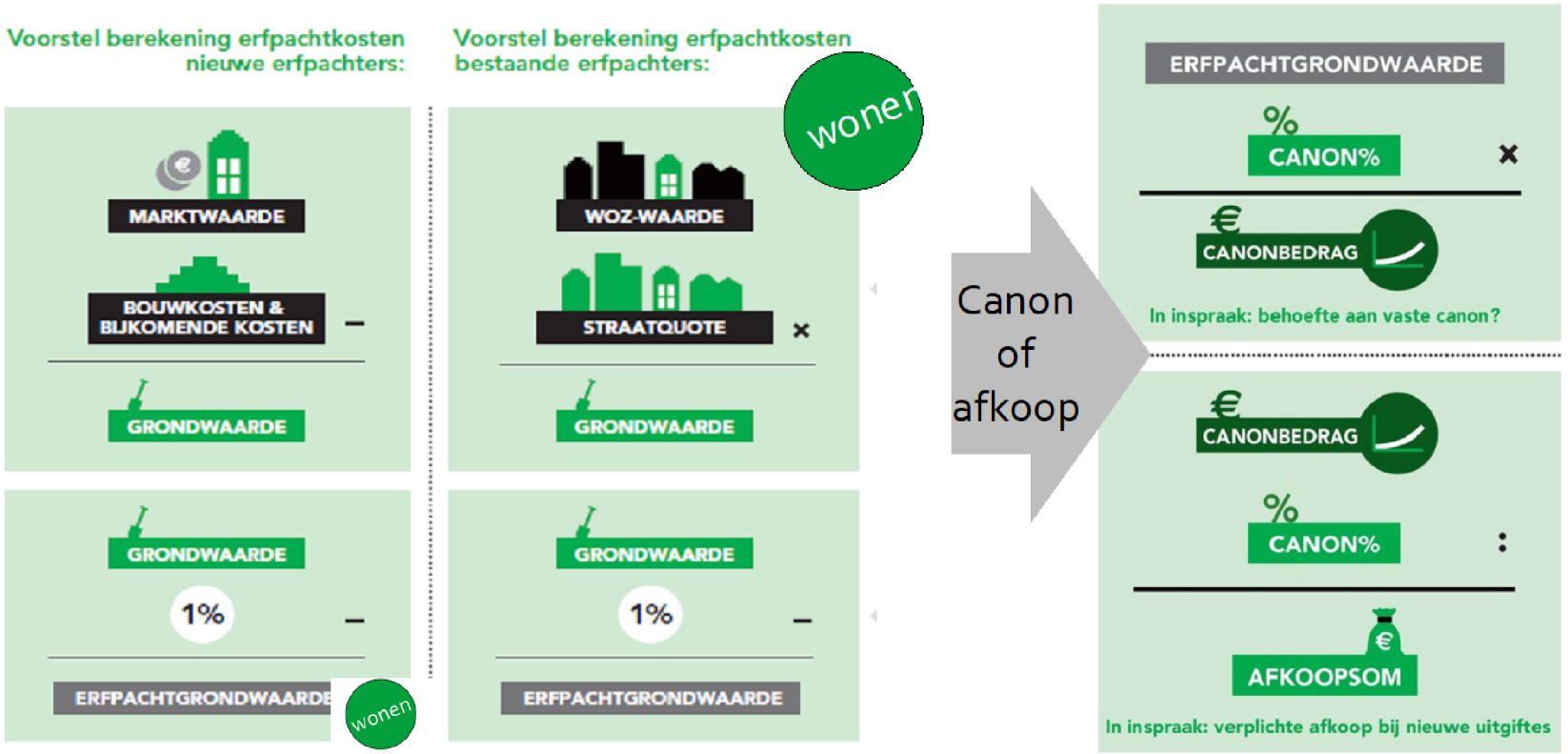
Waar wilt u het over hebben?

Een aantal suggesties…

- Straatquote
- Grondwaarde en canonbepaling
- Verouderingsfactor
- Grondwaarde commercieel
- Korting
- Rekenvoorbeelden bestaand
- Rekenvoorbeelden nieuwe uitgiften
- Vervolgstappen
- Rapport MWC
- Financiële effecten

00630

Grondwaarde en canonbepaling



127855

Veel financiële invalshoeken (1/2)

Bedragen in euro / woning	Huidige berekeningswijze	Berekeningswijze voorstel GWC	GWC tov huidig
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2016	69.111 euro	76.599 euro	+11%
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2018	72.256 euro (+4,55%)	107.298 euro (+40,08%)	+48%
Deskundigheidsoordeel	-13,6% (-9.827 euro)	Nvt	
Depreciatie / Korting	-25% (-15.607 euro)	-25% (-26.824 euro)	
Grondwaarde 2018 na correctie (deeleffect 1+2)	46.822 euro	80.473 euro	+72%

Alles in prijspeil 2048		Voortdurend	Eeuwigdurend
A	Gemiddelde grondwaarde na correcties 2048 (*) (= afkoopwaarde bij CHET)	91.275 euro (50.762 prijspeil heden)	156.874 euro (+72%) (87.244 prijspeil heden)
B	Canonpercentage	4,30%	3,55% (-17%)
A * B	Canon bij CHET 2048	3.925 euro	5.569 euro (+ 42%)

Let op:

- Verschillende systemen
- CHET niet meegenomen
- WOZ peildatum
- korting moet nog bepaald
- Risicopercentage voor canon nog niet vastgesteld

Veel financiële invalshoeken (2/2)

- Samenvattend effect:
  - Bestaande en nieuwe rechten
  - Hogere gemiddelde grondwaarde eeuwigdurend
  - Lager canonpercentage eeuwigdurend
  - 50 jarig tijdvak versus eeuwigdurend tijdvak
  - Korting nog niet bepaald

bedragen in miljoenen euro's	bezien over 25 jaar			bezien over 100 jaar		
	Voort durend	**Eeuwig durend**	**verschil**	**Voort durend**	**Eeuwig durend**	**verschil**
Totaal	**€ 3.094**	**€ 3.538**	**+14%**	**€ 6.344**	**€ 8.655**	**+36%**

00630

Straatquote toegelicht



Grondwaardebepaling bestaande rechten commercieel

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

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

Rekenvoorbeelden eeuwigdurende erfpacht

Indicatief, zonder verrekening huidige tijdvak en zonder korting

voorbeeld: woning in Zuid			voorbeeld: woning in West		
WOZ-waarde	€ 210.000	prijspeil 2014	**WOZ-waarde**	€ 175.000	prijspeil 2014
buurtstraatquote	41%		**buurtstraatquote**	24%	
Grondwaarde eigen grond	€	86.100	Grondwaarde eigen grond	€	42.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€	85.239	Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€	41.580
Eeuwigdurend afkoopsom	€	85.239	Eeuwigdurend afkoopsom	€	41.580
Eeuwigdurend indexcanon	€	2.238	Eeuwigdurend indexcanon	€	1.092
Eeuwigdurend vaste canon	€	3.865	Eeuwigdurend vaste canon	€	1.885

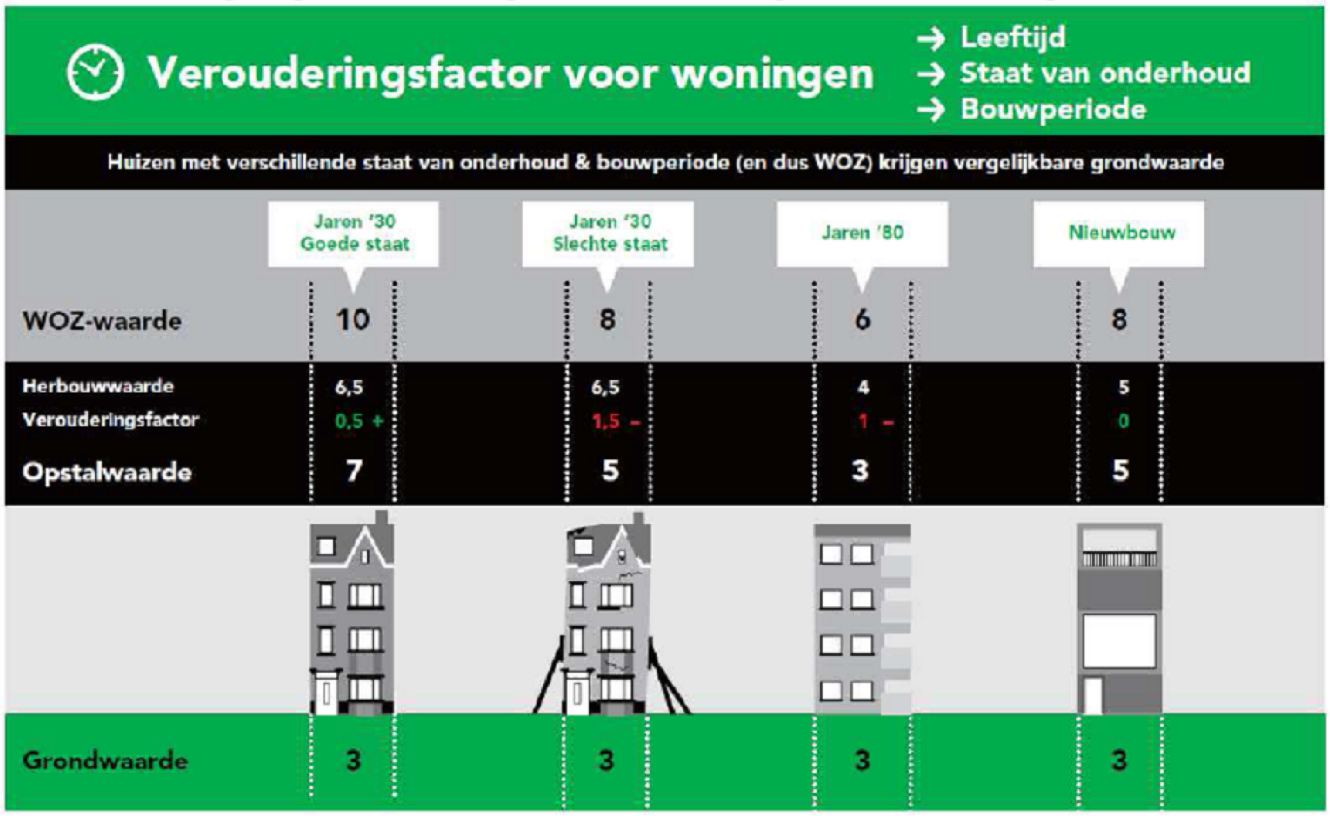
00630

Rekenvoorbeelden nieuwe uitgifte Eeuwigdurende erfpacht

voorbeeld: Zuid				voorbeeld: Noord			
type woning	portiekwoning			type woning	galerijwoning		
oppervlakte	75	m² gbo		oppervlakte	90	m² gbo	
VON-prijs	€ 375.000	*incl. BTW*		VON-prijs	€ 198.000	*incl. BTW*	
stichtingskosten (afha	€ 190.000	*incl. BTW*		stichtingskosten (afha	€ 165.000	*incl. BTW*	
	canonpercentage				canonpercentage		
Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)		€ 150.000		Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)		€ 30.000	
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 148.500		Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 29.700	
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 148.500		Eeuwigdurend afkoopsom		€ 29.700	
Eeuwigdurend indexcanon		€ 3.899		Eeuwigdurend indexcanon		€ 780	
Eeuwigdurend vaste canon		€ 6.734		Eeuwigdurend vaste canon		€ 1.347	

00630

Verouderingsfactor



127855

Rapport Marktwaardecommissie

- Oneens met principe van erfpacht en herziening canon bij tijdvakken
- Oneens met residuele grondwaardebepaling, 17 keer canon voor afkoop

Reactie gemeente

- Wordt betrokken bij inspraak
- Erfpacht is feit en contracten worden gerespecteerd

Korting (1/2)

- Uitgangspunten:
  - de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de erfpachter moet financieel redelijk zijn, waarbij de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren.
  - er een verschil in waarde is tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht
  - de inkomsten voor de gemeente nemen op de korte termijn niet af
  - korting op overgang naar eeuwigdurende erfpacht dus geen korting vigerend tijdvak voortdurende erfpacht;
  - overwogen kan worden om de korting te laten variëren per buurt, bouwjaar, bestemming of woningtype, overstapmoment.

Korting (2/2)

- Op welke manier zou de gemeente het gesprek met de erfpachters over de korting het best kunnen voeren?

Vervolgstappen

- Feb/maart: inspraak Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid
- April: consultatie over korting
- Zomer: start nieuwe stelsel na gemeenteraadsbesluit
- Zomer: start inspraak Overstapregeling
- Eind 2016: vaststelling Overstapregeling gemeenteraad?