00677

Gemeente
Amsterdam

Van advies Grondwaardecommissie naar standpuntbepaling college

127922

Inhoud

- Gisteren, vandaag en morgen
- Toelichting op het advies GWC
- Wat bespreken we vanavond?

00677

Gemeente
Amsterdam

Gisteren, vandaag en morgen

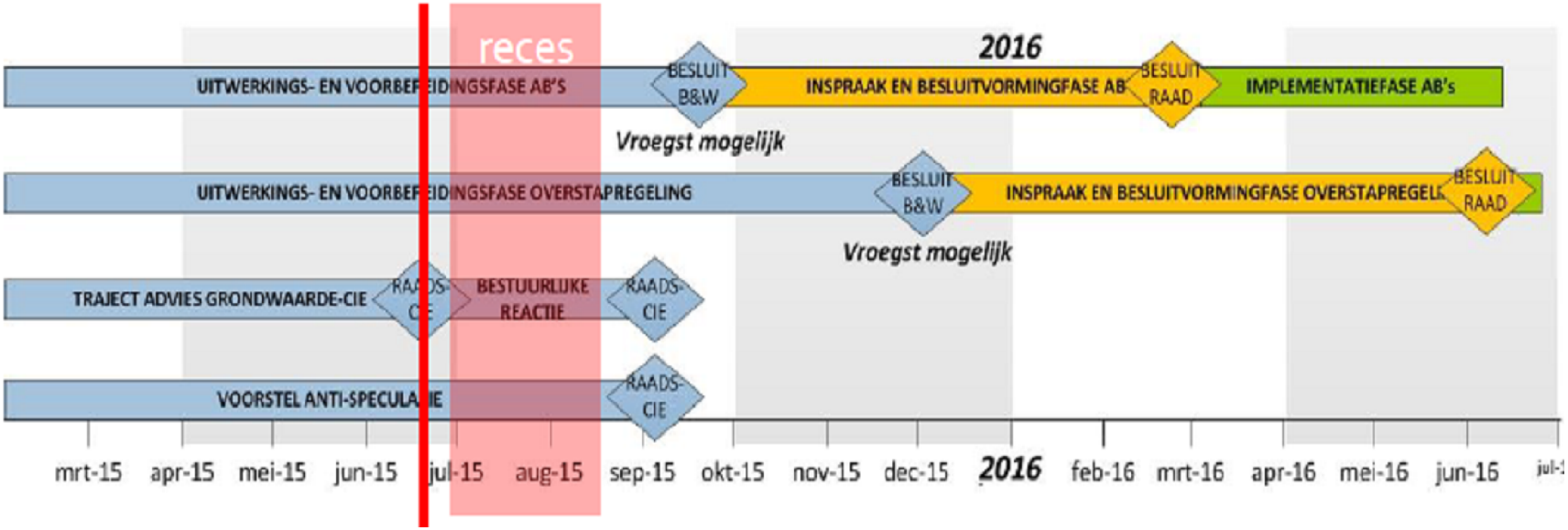
Proces en planning

127922

Gisteren, vandaag en morgen (1/2)

- 18 juni: presentatie GWC
- Juni: consultatie
  - SEBA, klantenpanels, notarissen, banken, makelaars,
- Reces: uitwerken
- Daarna besluitvorming: college en raadscommissie RO
  - Vaststelling collegevoordracht

Gisteren, vandaag en morgen (2/2)



Concept inhoudsopgave (1/2)

- Inleiding
  - Opdracht aan de GWC
  - Werkwijze GWC
  - Kern van het advies
- Consultatie
  - Experts, seba, erfpachters, etc

Concept inhoudsopgave (2/2)

- Standpunt college
  - De hoofdlijn van het standpunt
  - Bestuurlijke keuzes
  - Wat neemt het college wel/niet over
  - Hoe werkt het college het advies verder uit
  - Financiële beschouwing advies
  - Uitgangspunten voor AB, overstap, grondprijsbrief/beleid en anti speculatiebeleid

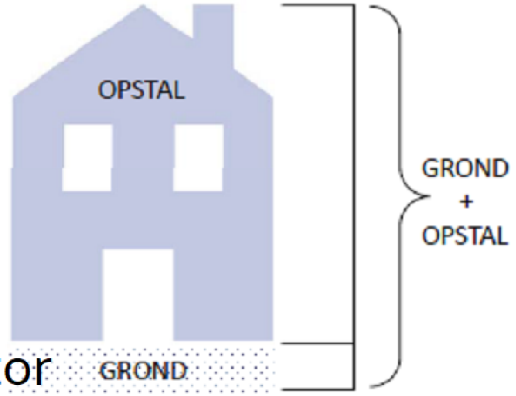
00677

Gemeente
Amsterdam

Toelichting advies GWC

127922

Kern van het advies (1/2)



- Residuele grondwaardebepaling uitgangspunt
- Grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde
- Opstalwaarde = bouwkosten x verouderingsfactor

- Voor de canon bepaling: methode Frijns/Francke
- Voorstel voor 2 canonregimes (vast en indexatie)
- Voor afkoop van canon: netto contant maken canon

Kern van het advies (2/2)

- GWC adviseert korting, hoogte is een politieke keuze
- Lopende erfpachtcontracten respecteren

- Gemeente gaat haar aanbiedingen transparanter opstellen

Vragen aan de GWC

- Vragen gesteld door D66, VVD, GroenLinks, SP, SEBA
- Antwoord van de GWC voor het reces?

Is er nu duidelijkheid..

- ..over de kosten?
  Er is een methode aangereikt om de waarde te bepalen, het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend is niet met rekenvoorbeelden inzichtelijk gemaakt
- ..over de korting?
  Dit wordt aan de gemeenteraad overgelaten, kunnen we pas iets over zeggen als de rekenvoorbeelden zijn gemaakt.
- ..over hoe je kunt overstappen?
  De oude erfpachtrechten moeten worden gerespecteerd, rekenvoorbeelden zijn er nog niet

Wat staat de gemeente nog te doen?

- Uitwerking van de WOZ
  - Nieuwe uitgiftes, commercieel, diverse functies, afstemming belastingdienst
- Uitwerking van de Opstalwaarde
  - commercieel, diverse functies, afstemming belastingdienst
- Uitwerken rekenwijze overstap
- In beeld brengen rekenvoorbeelden en financiële effecten

Wat kunnen we met elkaar bespreken

- Welke vragen leven er over het advies GWC?
- Wat is er belangrijk voor de standpuntbepaling van het college?

00677

Gemeente
Amsterdam

127922

Een aantal van de gestelde vragen

- Aansluiting op de bancaire richtlijn financiering van erfpacht?
- Er is OZB afgedragen, nu wordt van de WOZ waarde de vervangingswaarde afgetrokken. Is dit niet inconsistent?
- Sommigen type woningen zijn meer gewild dan andere, hoe komt dit terug in de waardering?
- Hoe wordt het canonpercentage berekend?
- Waarom geen afkoop van erfpacht in termijnen?
- Welke aanbevelingen van SEBA zijn wel/niet overgenomen?
- SEBA voorbeelden zouden moeten leiden tot meer dan 80% korting

Een aantal van de gestelde vragen

- Wordt er geen rekening gehouden met bijzondere gebouwen?
- Is de waarde: vervangingswaarde plus de depreciatie van de grondwaarde? Zijn de uitkomsten hieraan gevalideerd?
- Opstallen kunnen van elkaar verschillen, hoe adviseert de commissie hier rekening mee te houden?
- Hoe moeten reeds afgekochte erfpachtrechten worden verrekend?
- gemiddelde verschil tussen voortdurende en eeuwige afkoop
- Zet de residuele methode de huizenmarkt op slot?