Gemeente
Amsterdam

Bestuurlijke reactie op het advies van de Grondwaardecommissie

Expertsessie
20 oktober 2015

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

Waar zijn we?

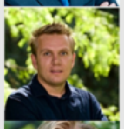
- Juli 2014 collegeakkoord: "eeuwigdurende erfpacht"
- Dec 2014 concept Startdocument, consultatieronde
- Feb 2015 definitief Startdocument
- Juni 2015 advies GWC
- Juli - sept consultatieronde en analyse
- **6 Okt 2015 bestuurlijke reactie college advies GWC anti speculatiebeleid**
- 28 okt 2015 Raadscommissie Ruimtelijke Ordening

De vraag aan de grondwaardecommissie

- Waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
- Waardeverschil voortdurend - eeuwigdurend
- Waardeverschil eeuwigdurend - koop
- Wijze van verrekening eeuwigdurend met huidige erfpachtrechten



Prof. dr. Tom Berkhout

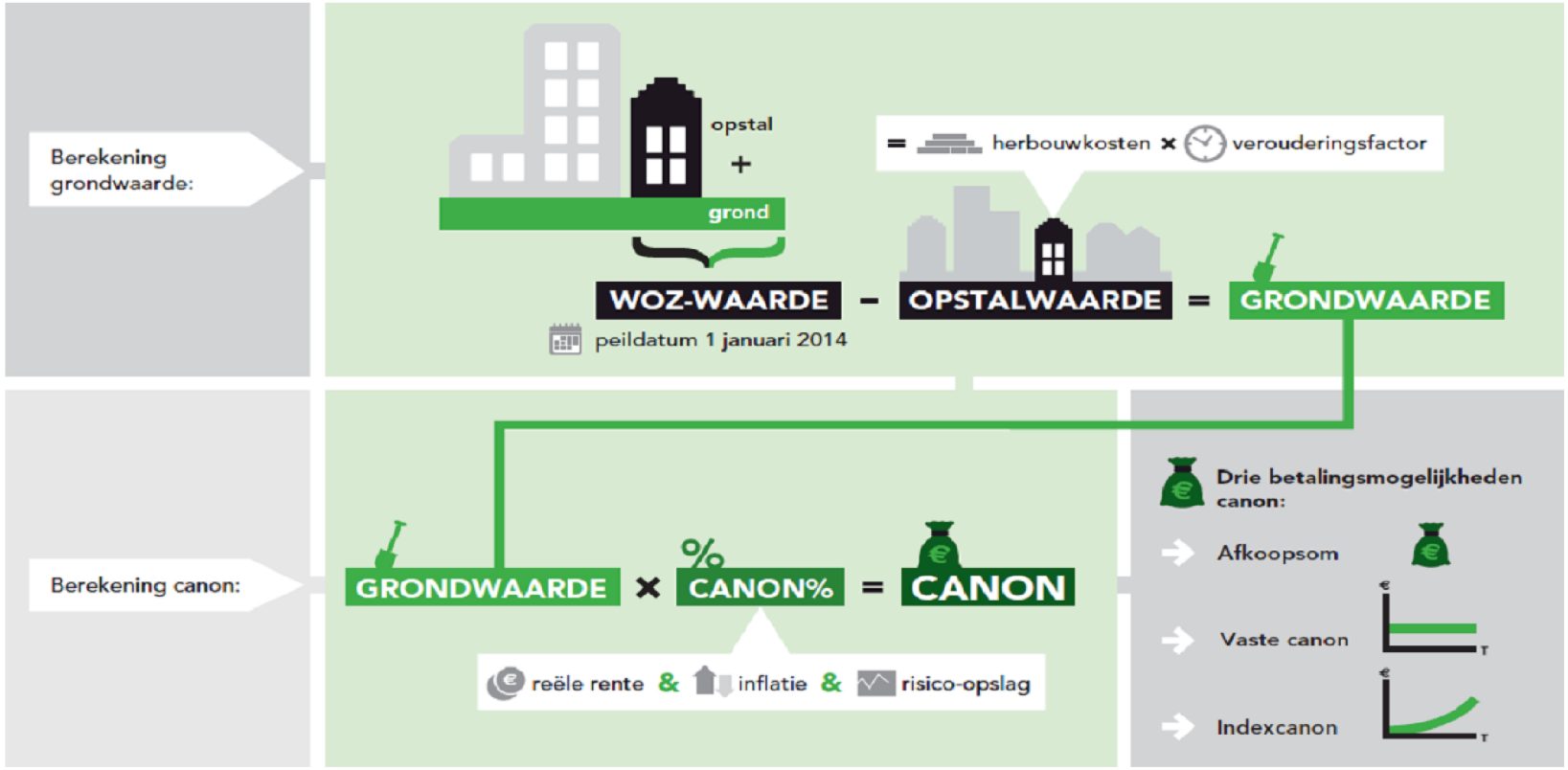


Prof. dr. Dirk Brounen



Prof. dr. Piet Eichholtz

Het advies GWC:



Kern van de bestuurlijke reactie:

- In beginsel positief. Verdere uitwerking nodig:
  - Advies op hoofdlijnen
  - Rekenvoorbeelden ontbreken
  - Niet alle informatie beschikbaar (commercieel vastgoed)
  - Koppeling en analyse WOZ/erfpacht is veel werk
- Zorgvuldigheid voorop, we nemen hiervoor de benodigde tijd
- Uitwerking begin 2016 in de gemeenteraad
- Eerste nieuwe uitgiftes eeuwigdurend nog steeds in 2016

Grondwaarde = WOZ - opstalwaarde

- Positief over gebruik van WOZ
  - Nog wel verder toetsen
  - Mogelijk aanpassing bij commercieel nodig
  - Bij nieuwe uitgiftes: marktwaarde (geen WOZ)
  - Nog keuze: per object of straat/buurt
- Opstalwaarde = herbouwkosten x verouderingsfactor
  - Verouderingsfactor lijkt bruikbaar maar ontbreekt voor commercieel
  - Herbouwkosten moeten worden bepaald op basis van WOZ types. Niet gegeven door GWC

Indexcanon %	$\frac{\text{disconteringsvoet - inflatie}}{\text{1 + disconteringsvoet}}$
Vaste canon %	$\frac{\text{disconteringsvoet}}{\text{1 + disconteringsvoet}}$

disconteringsvoet = reële rente% + risico% + inflatie%.

Canon

- GWC adviseert drie betalingsvormen: vaste canon, geïndexeerde canon en afkoop.
- College voorkeur voor afkoop en één type canon
  - indexcanon ligt het meest voor de hand
  - onderwerp van inspraak tijdens AB
- Risicopercentage van 1,5% tot 2%
  - vraagtekens in consultatieronde
  - nadere onderbouwing nodig

Overstap

- GWC advies: huidige contracten respecteren
  - dus niet zonder bijbetaling overstappen
  - College neemt dit over
- Korting:
  - nog geen besluit, hiervoor is meer uitwerking nodig
  - onderwerp bij de overstapregeling
  - voor het bepalen van de korting worden stakeholders betrokken

Anti speculatie

- Gemeenteraad heeft anti-speculatie als randvoorwaarde invoering eeuwigdurend erfpachtstelsel geformuleerd

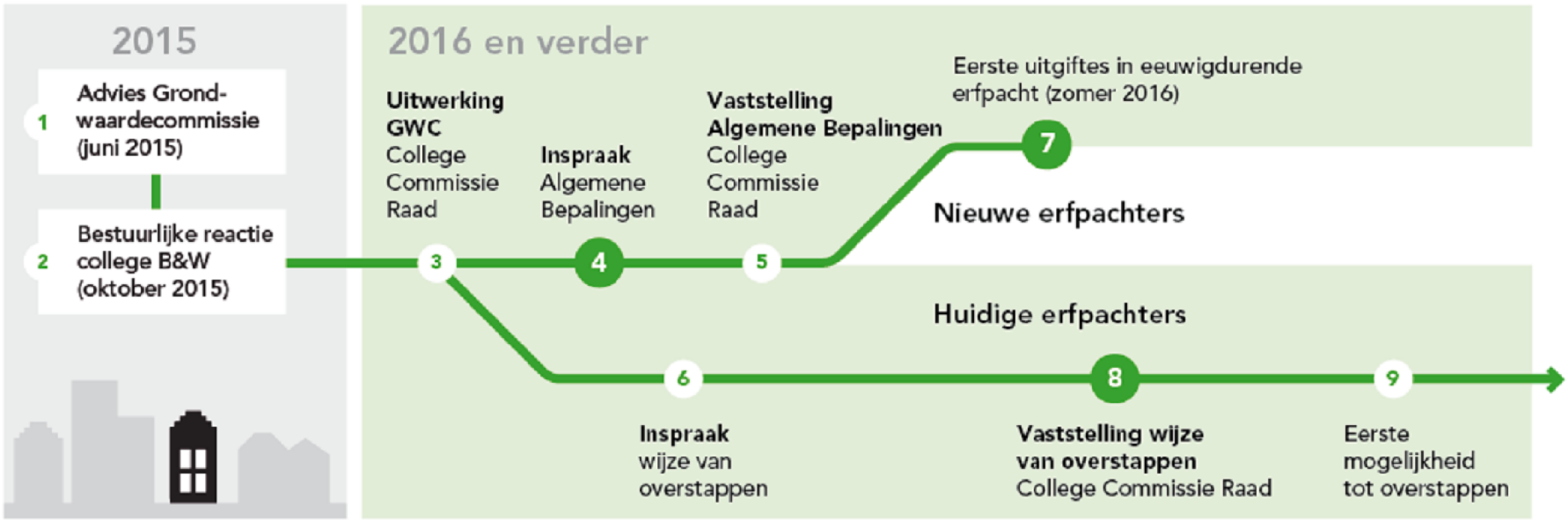
- Speculatie beschreven en maatregelen benoemd (12)
  – deels maatregelen uit voortdurend erfpachtstelsel
  – maatregelen worden verwerkt in AB en andere beleidsstukken

Maatregelen zijn o.a.:

- Verplichting perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen;
- Verplichting perceel en opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik;
- Niet toegestaan perceel en opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken;
- Niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven; etc.

Overzicht alle 12 maatregelen op website
www.amsterdam.nl/erfpacht, zie bericht:
'Amsterdam reageert op advies erfpacht Grondwaardecommissie'

Het vervolgproces



Hoe ver zijn we?

- Algemene Bepalingen op 85%
  - Getoetst door Nauta Dutilh
  - Bespreking in expertsessies makelaars in december
- Uitwerking GWC
  - Rekenteam is goed op weg met wonen, commercieel volgt
  - Financiële consequenties worden berekend

00037

Vragen?



50226