Gemeente
Amsterdam

# Presentatie advies Grondwaardecommissie

aan de
Raadscommissie Ruimtelijke ordening & Grondzaken

18 juni 2015

# Programma

- Toelichting op proces en vervolgstappen
- Presentatie advies Grondwaardecommissie
- Informatieve vragen aan de Grondwaardecommissie
- Sluiting bijeenkomst (10.45 uur)

# Het proces tot nu toe

- December 2014: consultatieronde concept Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel
- 10 februari 2015: Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel door college van B&W vastgesteld inclusief opdracht aan GWC (advies over waardebepaling eeuwigdurende erfpacht)
- Februari 2015: start werkzaamheden Grondwaardecommissie

# Programma vandaag

- 08.00 - 09.00 Presentatie advies GWC aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpacht
- 09.30 - 10.45 Presentatie GWC aan Commissie RO
- 11.00 – 12.00 Persgesprek GWC

# De vervolgstappen

- Ruimte voor schriftelijke en inhoudelijke vragen tot 23 juni
- Opdracht van de Grondwaardecommissie na beantwoording afgerond
- Consultatieronde over het advies in juni:
  - Stakeholders, expertsessies, klantenpanels, belangenverenigingen
- Bestudering van het advies en reacties daarop
- Standpuntbepaling van het college over het advies GWC
- Bespreking van de standpuntbepaling in de commissie RO
- Verwerking standpuntbepaling in Algemene Bepalingen en overstapregeling
- Inspraak en besluitvorming

# Informatiebijeenkomst raadsleden

- Informele bijeenkomst, geen debat….
- Ruimte voor verduidelijkende vragen door raadsleden aan de grondwaardecommissieleden
- Bijeenkomst wordt gefilmd, morgen op amsterdam.nl
- Voorstellen van de leden van de Grondwaardecommissie – Hoogleraren Tom Berkhout, (10)(2e) Brounen en Piet Eichholtz

00431

Gemeente
Amsterdam

# Presentatie Grondwaardecommissie

127303

# *Schoon Schip*

Advies van de grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht
Amsterdam, 18 juni 2015



# Programma

- Opdracht en werkwijze
- Drie hoofdconclusies
- Wat betekent dit advies?
- Randvoorwaarden
- Vragen

# Opdracht en werkwijze

- Adviseer over methode voor bepalen grondslag eeuwigdurende erfpacht
  - Transparant, objectief, uitvoerbaar, communiceerbaar, begrijpelijk voor erfpachters
- Bepaal 'zuiver' de grondslag voor jaarlijkse canonbetalingen en afkoopsom
- College en gemeenteraad verenigen bestuurlijke wensen met het advies

- Werkwijze maart – juni
  - Gesprekken met groot aantal belanghouders, belangenorganisaties, deskundigen, andere commissies
  - Literatuurstudie, achtergrondinformatie
  - Deskundigen ingeschakeld voor deelonderwerpen

# Amsterdamse erfpachtpraktijk functioneert niet meer: patstelling

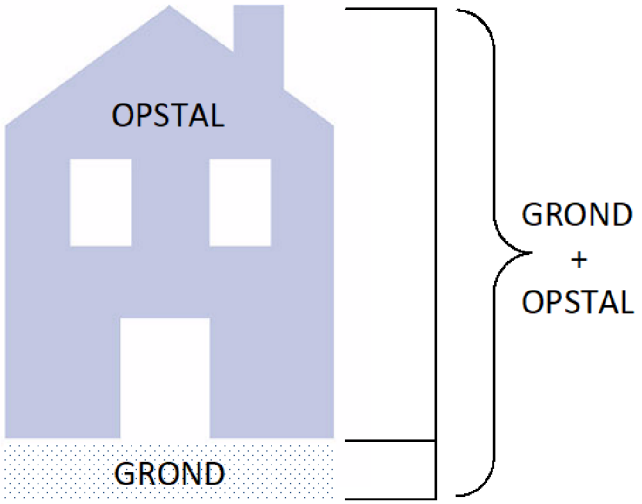
- Particulieren verwerpen op grote schaal aanbiedingen canonherziening gemeente
- Deskundigen komen structureel veel lager uit dan de gemeente
- Daardoor: sterke prikkel om niet akkoord te gaan
- Zowel gemeente, erfpachters als rechters hebben kritiek op uitkomsten deskundigenprocedure
- Deskundigenrapporten worden marginaal (procedureel) getoetst door rechters, daardoor lijken ze onaantastbaar en zijn dat ook in de praktijk
- Gemeente wil integer handelen en erfpachter niet op kosten jagen door vernietiging rapport te eisen

- Aanbiedingen gemeente weinig transparant
- Taxaties deskundigen transparant, maar hanteren discutabele, grote afslagen

# Het advies 1

- Optimaliseer en objectiveer de residuele-waardemethodiek
  - Wetenschappelijke basis: taxatieleer
  - Wetenschappelijke, bewezen en toepasbare methodiek: modelmatig waarderen

Marktwaarde object (grond +/+ opstal)
-/- Waarde opstal
Residuele grondwaarde

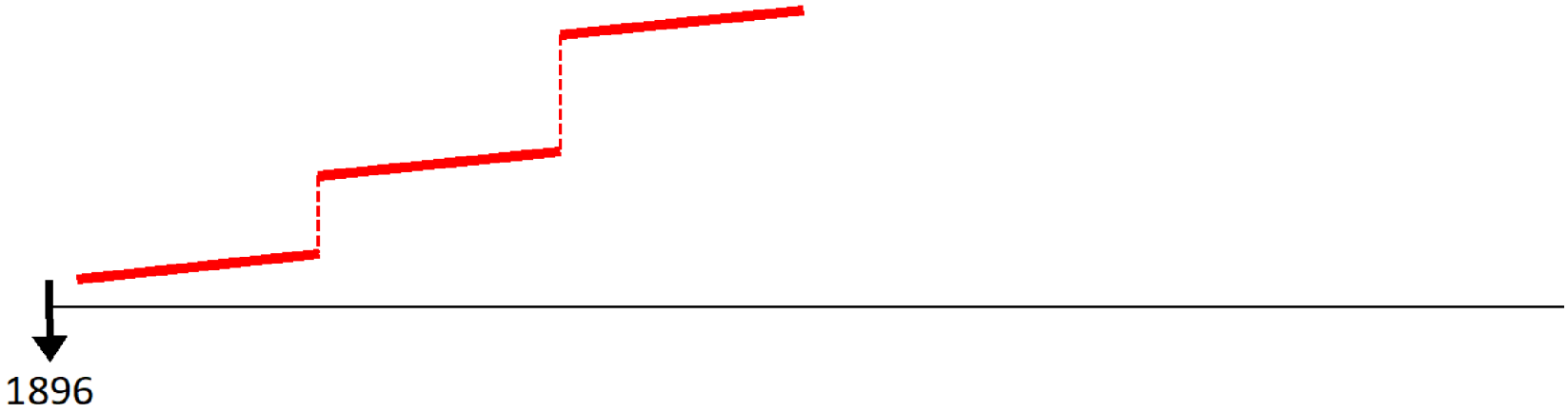



- Conclusie 1: Objectwaarde op basis van de WOZ-waarde
- Conclusie 2: Depreciatie van woningopstal op wetenschappelijke basis
- Conclusie 3: Het canonpercentage als uitkomst van de financiële theorie

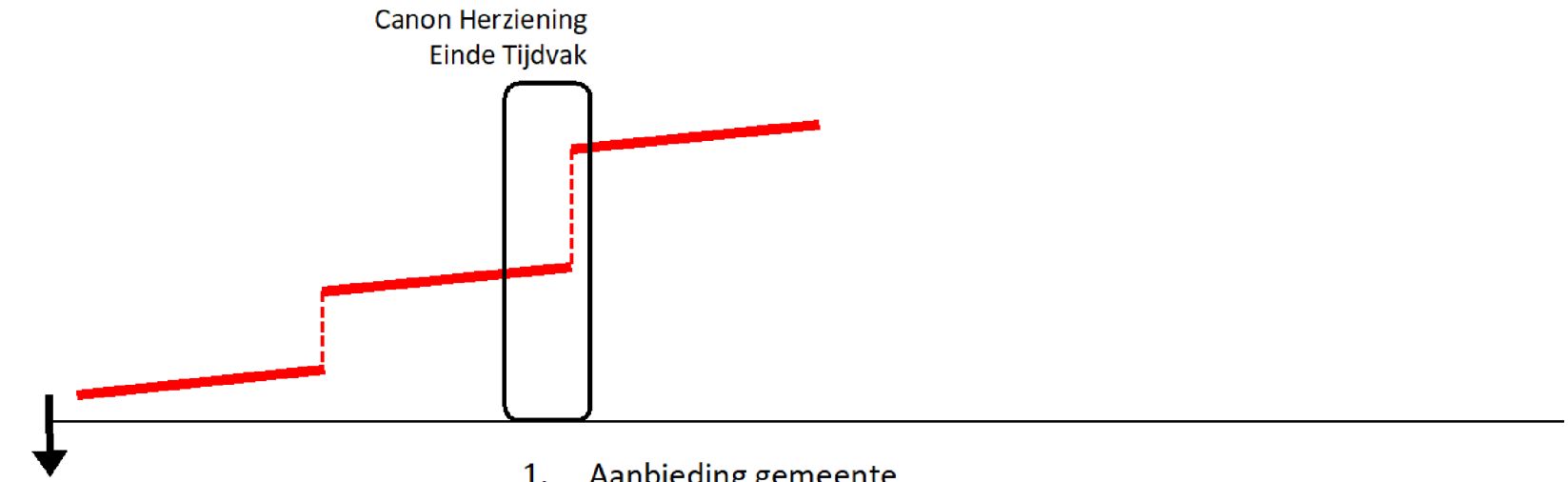
# Het advies 2

- Door uitgangspunt WOZ-waarde uitvoerbaar en tijdbestendig
- Rekening gehouden met verschillen tussen buurten, wijken en woningen
- Eenheid van beleid en uitvoering: gelijke gevallen gelijk behandelen, één meetlat voor iedereen
- Gemakkelijk en duidelijk toe te lichten

# Wat betekent dit?
## De oude situatie

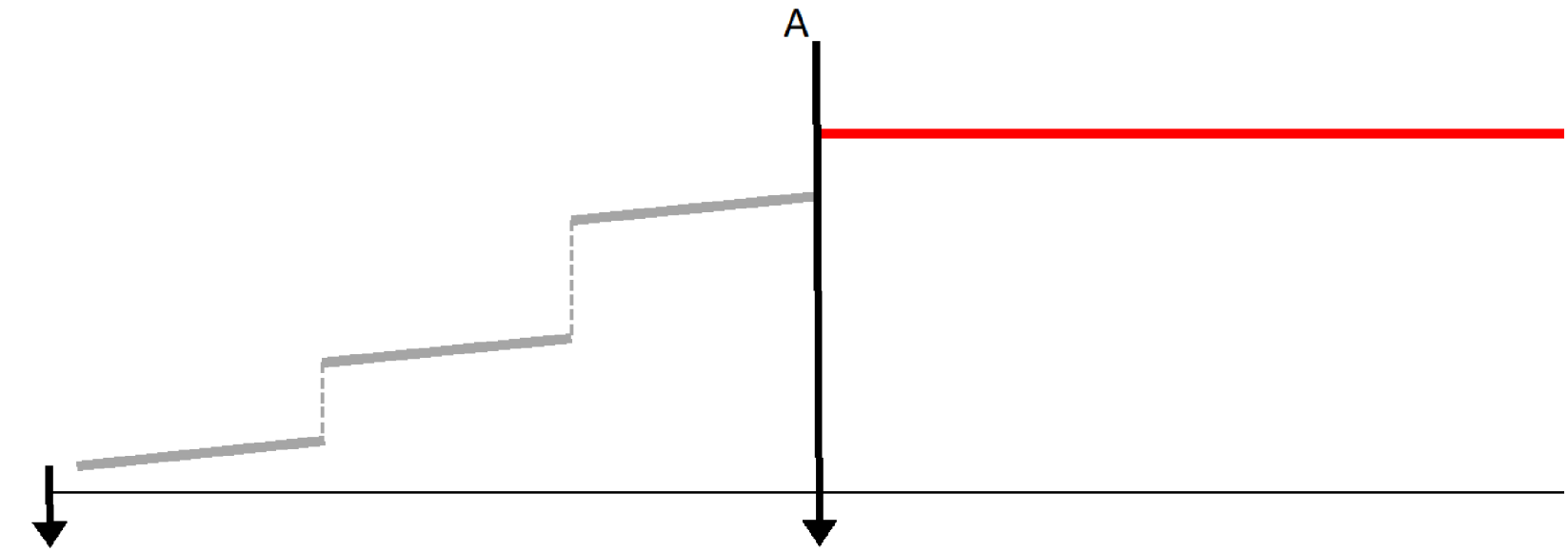


# Wat betekent dit?
## Herziening einde tijdvak



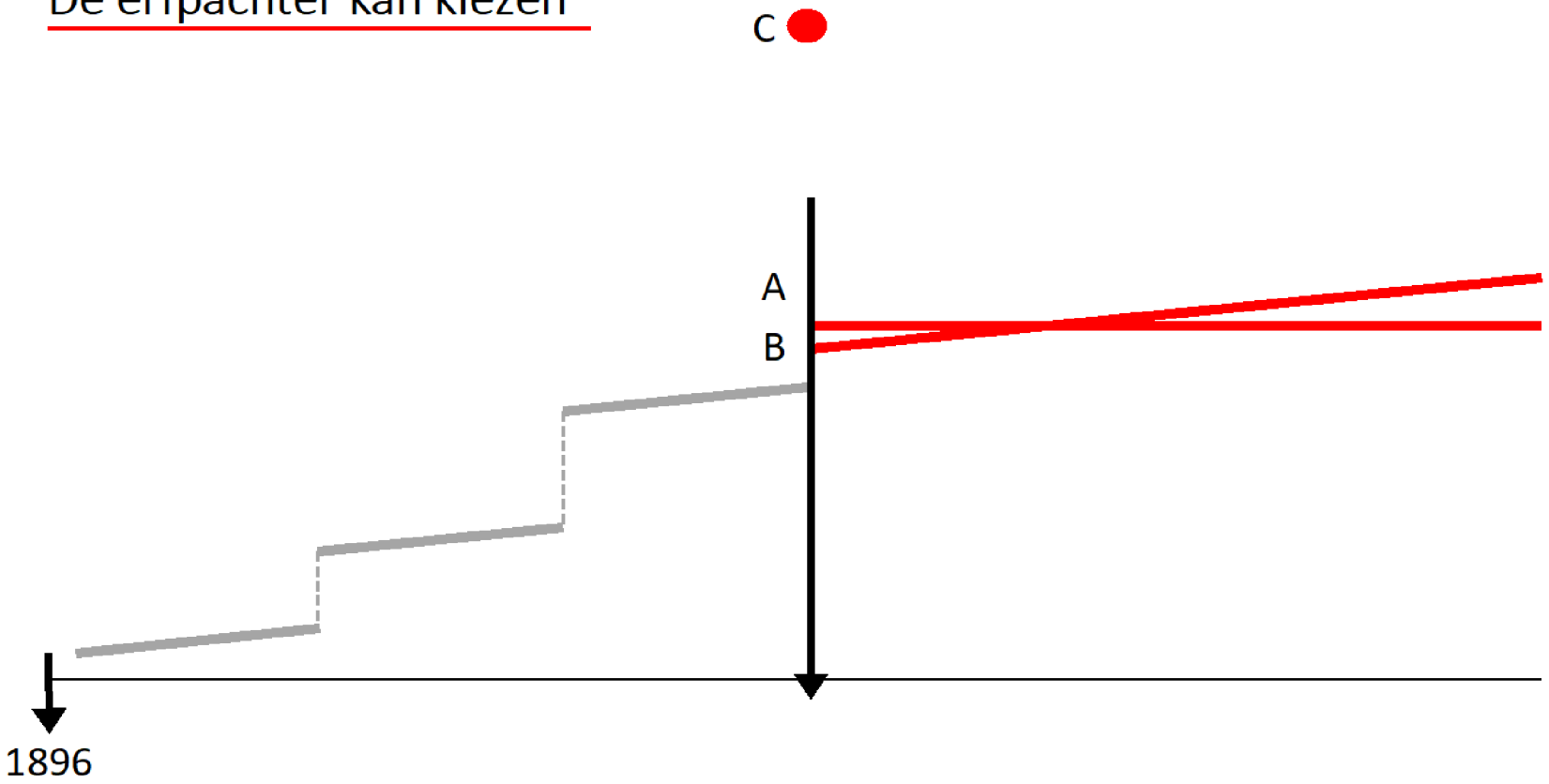

1. Aanbieding gemeente
2. Afwijzing door erfpachter (bij woningen >70%)
3. Extern advies drie deskundigen
4. Grote afslagen

# Wat betekent dit?
## Overgang naar eeuwigdurend

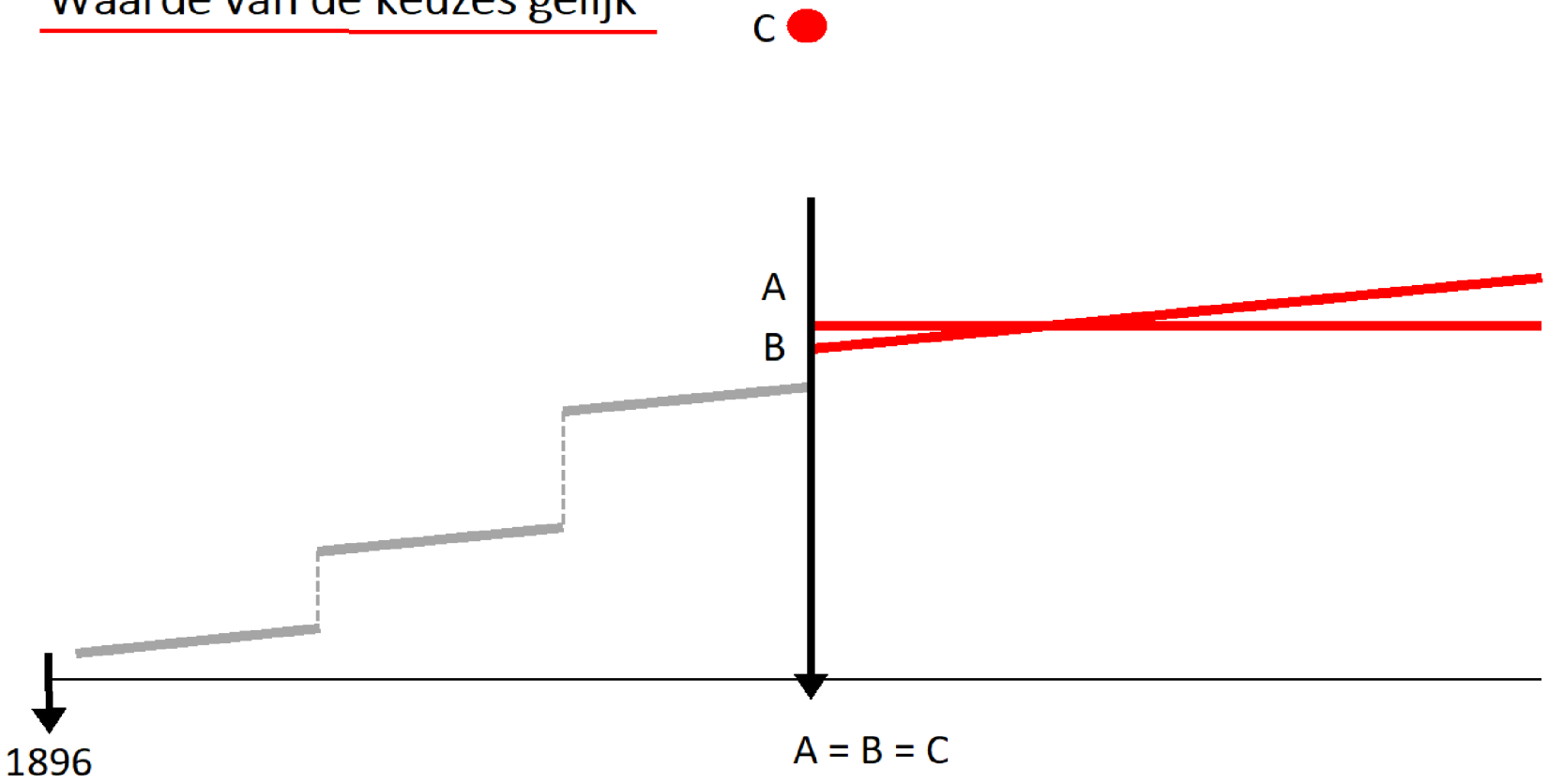



Op basis van residuele-waardemethode
- met WOZ als uitgangspunt
- met wetenschappelijk onderbouwde depreciatie
- met canonpercentage conform financiële theorie

# Wat betekent dit?
## De erfpachter kan kiezen



# Wat betekent dit?
## Waarde van de keuzes gelijk



# Randvoorwaarden

- Randvoorwaarde 1: indexering als keuze
- Randvoorwaarde 2: communicatie
- Randvoorwaarde 3: rekening houden met bestaande situaties
- Randvoorwaarde 4: *testcases*
- Randvoorwaarde 5: investeer in data en kennis en neem de tijd
- Randvoorwaarde 6: WOZ-waarde peildatum 1 januari 2014

# Aanbieding gemeente:
# wat kan en mag de woningerfpachter in 2016 verwachten?

1. Transparante, inzichtelijke aanbieding (infographics)
2. Eenheid van beleid en uitvoering
3. Uitgangspunt WOZ-waarde (1/1/2014)
4. Berekening opstal
5. Berekening grondwaarde
6. Berekening canonbedrag
7. Korting
8. Aanbieding
    1. Vaste canon
    2. Geïndexeerde canon
    3. Afkoopsom

# Vragen?

Gemeente
Amsterdam

# Tot slot

Inhoudelijke vragen aan de
Grondwaardecommissie tot 23 juni:
(10)(2e) @amsterdam.nl