00669

Gemeente
Amsterdam

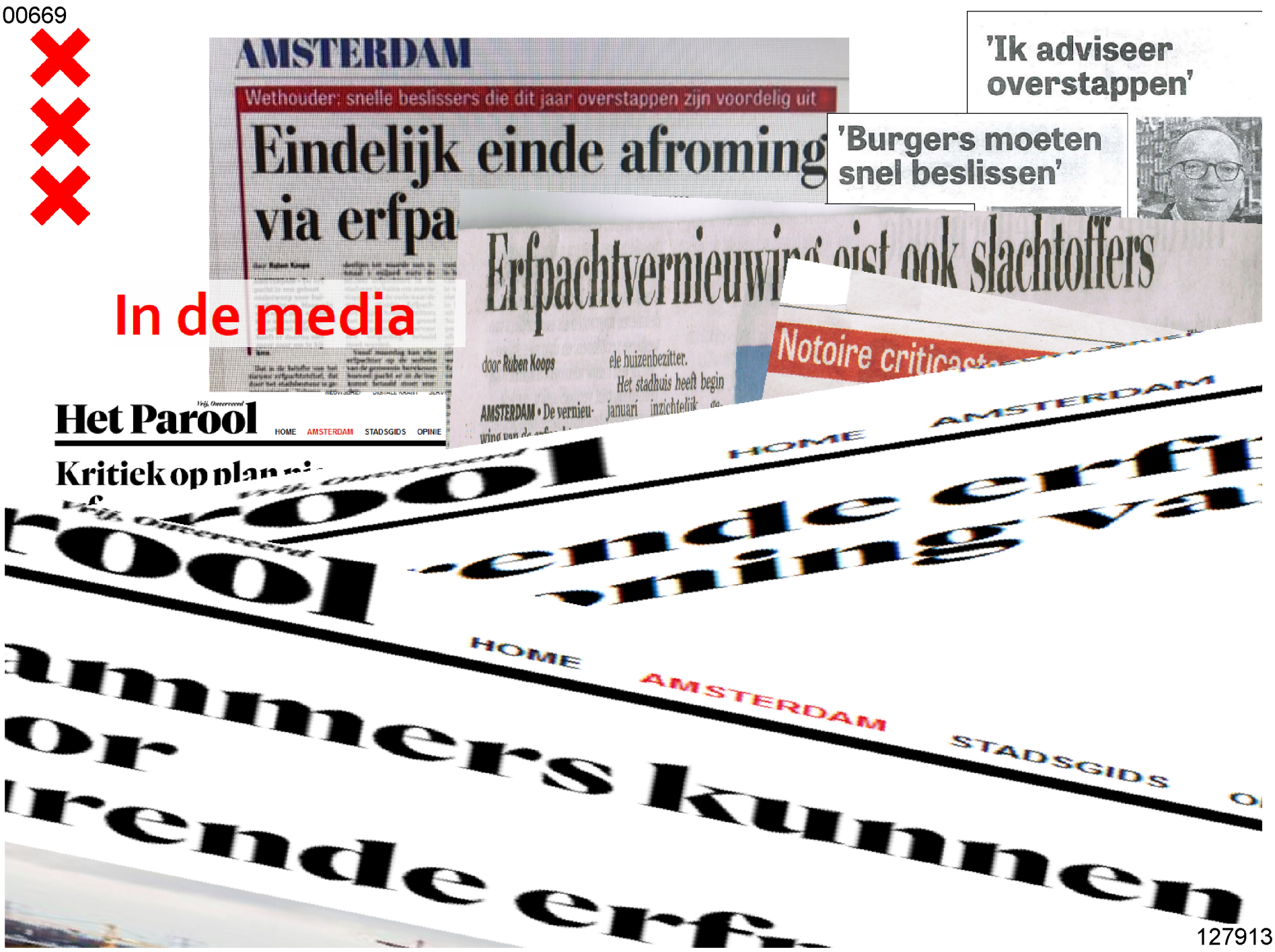
# Technische sessie raadscommissie RO

## Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht

31 januari 2017

127913

00669




In de media

127913

# Programma

- Opening
  - Pierre van Rossum (directeur Grond en Ontwikkeling)
- Korte presentatie over de Overstapregeling
  - (10)(2e) (10)(2e), manager Vernieuwing Erfpachtstelsel
- Technische vragen van de raadscommissie
  - Beantwoording door:
    - (10)(2e) (10)(2e) (projectleider Overstapregeling)
    - (10)(2e) (10)(2e) (projectleider Grondwaardebepaling)
    - (10)(2e) (10)(2e) (manager VES)

00669

Gemeente
Amsterdam

# Toelichting Overstapregeling

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

Manager Vernieuwing Erfpachtstelsel

127913

# Inhoud

- Inleiding
  - Bestuurlijke momenten
  - Waarover is inspraak?
  - Contact met Amsterdammers
  - Inspraak tot besluitvorming
- De Overstapregeling toegelicht
  - Kern van de regeling
  - De buurstraatquote
  - Toetsing methode door Ortec
  - Financiële effecten door Rebel
  - Verschillen in grondprijsbeleid
  - Waarom een redelijk aanbod?

# Bestuurlijke momenten

- Coalitieakkoord "*Eeuwigdurende erfpacht, Grondwaardecommissie, korte termijn geen financieel nadeel"*
- Startdocument
  – Consultatie december 2014, commissie 2015, college feb 2015
- Reactie college op het advies van de GWC DATUM
- Uitgangspunten van het nieuwe erfpachtstelsel
- Vrijgave inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften
- Raadsbesluit eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften
- Vrijgave inspraak Overstapregeling

# Reactie college op advies GWC
# 6 oktober 2015

- in beginsel positief
  - helderheid en eenvoud van de methode
  - de residuele methode
  - de WOZ-waarde
  - bouwkosten per WOZ-typologie
  - methode voor berekening van de canon en afkoopsom helder
  - respecteren van de rechten en plichten
- commercieel vastgoed maatwerk nodig

# Raadsbesluit van 22 juni (1/2)

- Algemene Bepalingen 2016
- Uitgiftebeleid
- Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht
  - Canonpercentage (2,39% - 4,23% op basis van rente)
  - Grondprijzen nieuwe uitgifte

# Raadsbesluit van 22 juni (2/2)

- Uitgangspunten Overstapregeling
  - Overstap is vrijwillig
  - De gemeente respecteert de huidige rechten, contracten worden financieel uitgediend
  - Voor woningen: (WOZ-waarde x buurtstraatquote) - 1%
  - Voor commercieel vastgoed nog geen methode
  - De gemeente zal nog een korting bepalen om de overstap financieel redelijk te laten zijn.

00669

# Inspraak, waarover wel en waarover niet




- **Vrijgave Overstapregeling** voor inspraak
  - Overstapregeling
  - Financiële effecten
  - Inspraakdocument
- **Voorgenomen grondwaardebepaling** ter informatie
  - Voor alle bestaande erfpachtrechten, eeuwigdurend en voortdurend
- **Voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid** ter informatie
  - Het beleid geschikt gemaakt voor eeuwigdurende erfpacht en overstappen

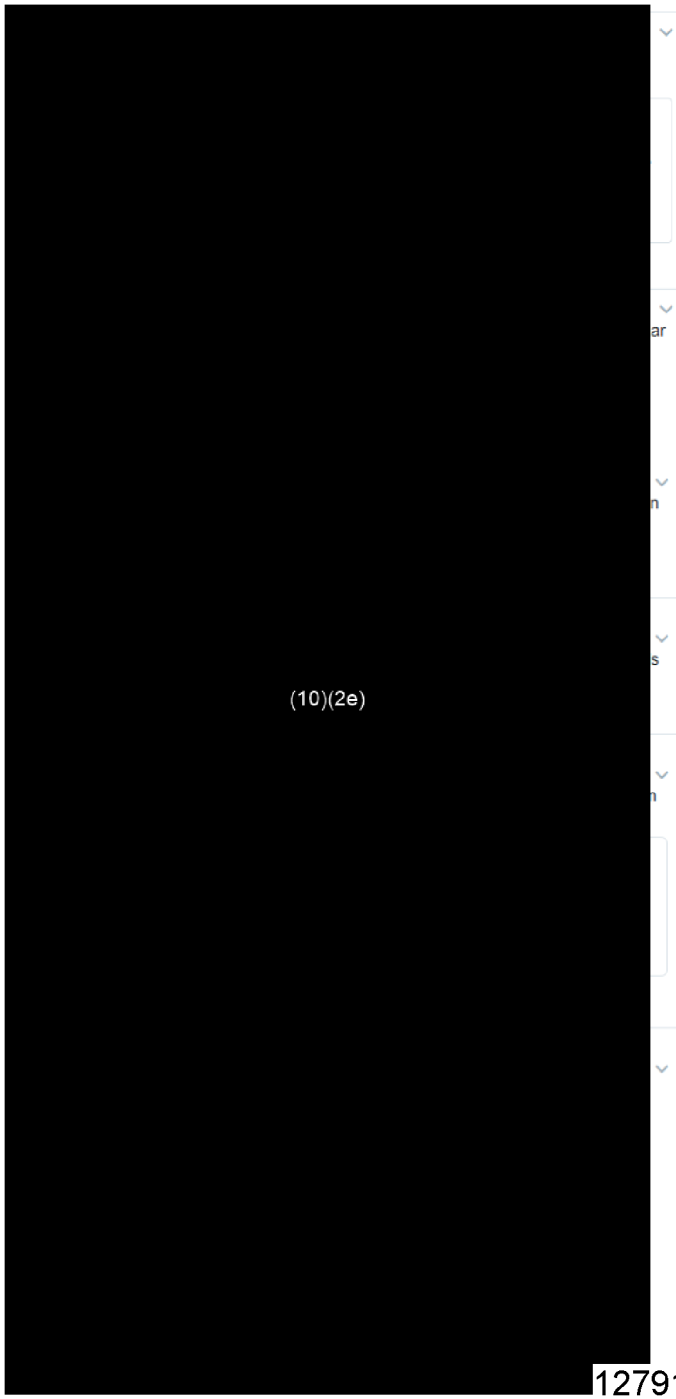
127913

# Contact met de Amsterdammers (1/2)

- Alle erfpachters hebben brief gekregen
- Media inzet:
  - Flyers, filmpjes, posters in de stad, Facebook, aankondiging in OV, twitter
- Voor woningeigenaren: rekentool op de website
- Alle informatie toegankelijk op de website
- Bellen en mailen voor vragen
- Informatiemarkt van 31 januari t/m 2 februari

# Contact met de Amsterdammers (2/2)

- Rekentool is succes
  - X bezoekers
  - Y ingevuld
- Meer dan 450 vragen per mail
- Meer dan x telefoontjes
- Veel inspraakreacties
  - te duur en onredelijk
  - BSQ moet overal hetzelfde zijn
  - Heb de grondwaarde al betaald



# Van inspraak tot besluitvorming

- 20 december: collegebesluit
- 5 januari: openbaarmaking collegebesluit + bijlagen
- 9 januari: start inspraak
- 19 februari: einde inspraak
- april college van B&W
- 24 mei raadscommissie RO
- 7 juni gemeenteraad

00669

Gemeente
Amsterdam

# Overstapregeling, de belangrijkste hoofdpunten toegelicht

127913




# De kern van overstappen (1/3)

- Huidig tijdvak wordt opgevolgd door een eeuwigdurend tijdvak
  - Huidige financiële afspraken ongewijzigd tot einde tijdvak
  - Financiële verplichting eeuwigdurende tijdvak start op het moment dat huidige tijdvak afloopt
- De canon wordt bepaald door erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met canonpercentage (net zoals bij voortdurend)
- De erfpachtgrondwaarde wordt residueel bepaald door: (marktwaarde – stichtingskosten) – 10%

# De kern van overstappen (2/3)

- Voor wonen (WOZ x BSQ – 10%):
  - Overstappen naar eeuwigdurende zekerheid in 2017 met de marktwaarde van 2014 en start betaling einde tijdvak (direct afkopen kan ook, dan betaling in 2017)

- Voor commercieel:
  - Maatwerk (marktwaarde-stichtingskosten-10%)

# De kern van overstappen (3/3)



# De Buurstraatquote (1/3)

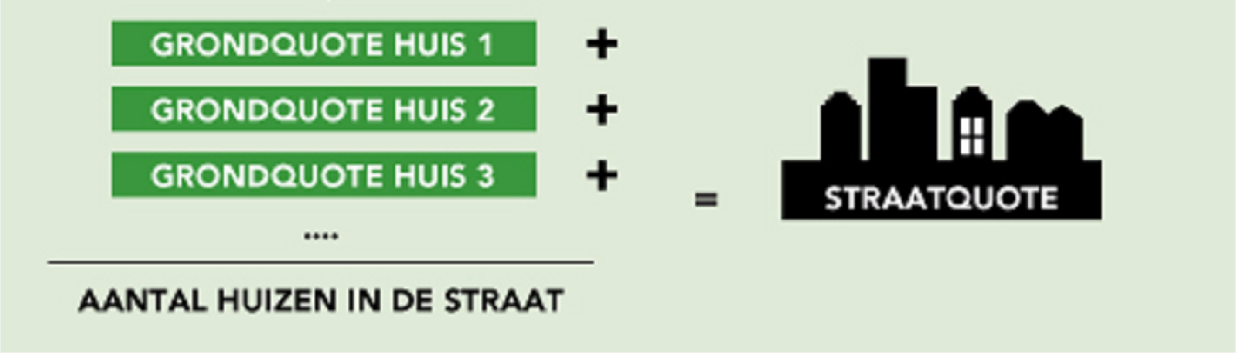
Eerst een individuele berekening per woning





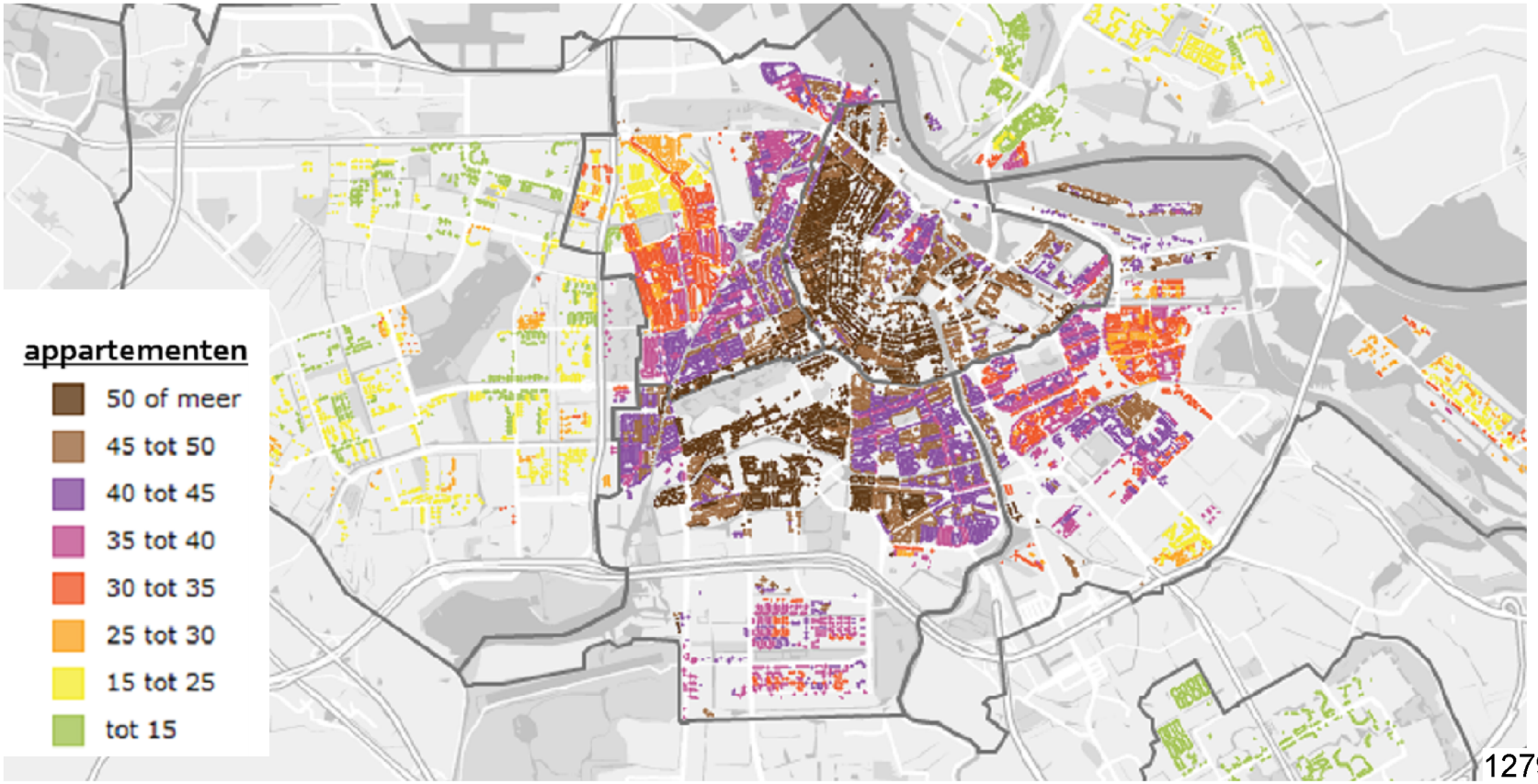

# De Buurstraatquote (2/3)

Dan middelen per straat




- circa 3.000 BSQ's gestapelde woningen (STWO)
- circa 2.000 BSQ's grondgebonden woningen (EGWO)

# De Buurstraatquote (3/3)



# Toetsing en extern advies

- Methode getoetst door Ortec
  - Methode goed uitgewerkt behalve
  - Verouderingsfactor niet goed toegepast
  - Motiveer waarom de herbouwkosten hoger zijn dan advies GWC
- Financiële effecten berekent door Rebel
  - Inkomsten huidig voortdurende stelsel afgezet tegen
  - Inkomsten Overstapregeling
    - Overstappen einde tijdvak +
    - Overstappen tussentijds

# Gevolg advies Ortec: BSQ zonder verouderingsfactor

- GWC adviseerde te compenseren voor veroudering
- Toets Ortec: verouderingsfactor moet aangepast
- Nieuwe verouderingsfactor onlogisch
- Verouderingsfactor geschrapt:
  - Gunstig voor erfpachter
  - Nadelig voor toekomstige inkomsten gemeente

# Rebel: financiële effecten in beeld

- Het model van Rebel voorspelt de toekomstige inkomstenstroom van de woonportefeuille op basis van aannames.
- Van belang zijn:
  - De gekozen parameters (modelarchitectuur)
  - De gekozen tijdshorizon
  - De veranderingen in beide stelsels
  - De gevoeligheden in het model

# Wat zijn de aannames van de 2 stelsels

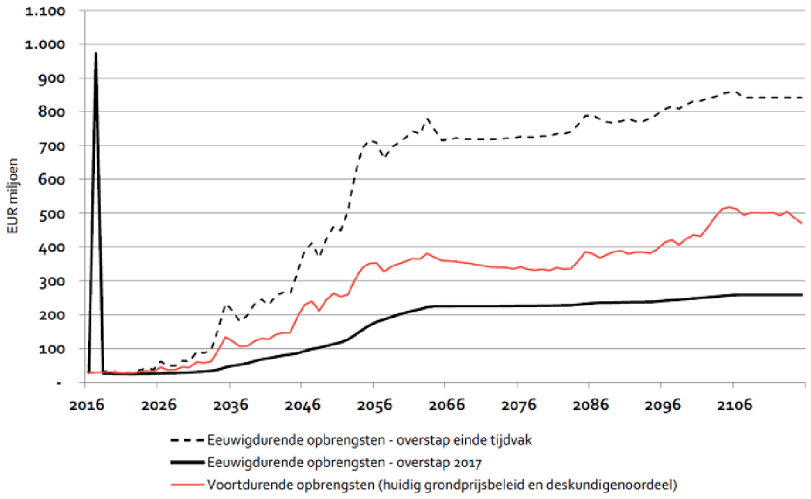
Voortdurende stelsel:

- Huidig grondprijsbeleid: grondprijzen 5 oktober 2016
- Grondwaarde minus 25% depreciatie en 13,6% deskundigenoordeel
- Afkoopinstructie: grondprijs = afkoopsom 50 jaar
- Canon% groeit in 5 jaar van 0,81% naar langjarig gemiddelde van 4,3%
- Gematigde indexatie: 1% (inflatie – 1)
- CHET elke 50 jaar obv actuele grondwaarde

Eeuwigdurende stelsel:

- Nieuwe grondwaardemethodiek: WOZ x bsq
- Grondwaarde minus 10% depreciatie
- Afkoopinstructie: afkoopsom = ncw canonstroom
- Canon% groeit in 5 jaar van 2,39% naar langjarig gemiddelde van 3,32%
- Volledige indexatie: 2% inflatie
- Geen CHET
- Bij overstap koopt 10% af

# Vergelijking stelsel zonder én met tussentijdse overstap




| Prognose inkomsten | NCW 100jaar | t.o.v. voort. |
|---|---|---|
| Voortdurend stelsel o.b.v. huidige gpb en deskundigen | €4.326 | 100% |
| Eeuwigdurend met 100% tussentijdse overstappers | € 3.374 | 78% |
| Eeuwigdurend zonder tussentijdse overstappers | € 8.072 | 187% |

**Conclusie**: tussentijds overstappen voordelig voor erfpachter doordat in 2017 gebruik kan worden gemaakt van lage WOZ en laag canonpercentage

# Verschil overstap tussentijds en ET

- Tussentijdse overstap: WOZ 2014 en canon% van 2,39%
- Overstap einde tijdvak : WOZ-dan en canon%-dan (3,32%)
- WOZ stijgt tussen 2014 en 2017 met 37%, daarna jaarlijks 2,25%
- Grondwaarde stijgt door hefboomwerking nog veel sterker
- Bij tussentijdse overstap incasseert de erfpachter de waardestijging vanaf het overstapmoment en bij overstap einde tijdvak roomt de gemeente de waardeontwikkeling tot dan af.

# Prognose eeuwigdurend korte termijn

- Inkomsten veranderen tot circa 2035 nauwelijks:
  - Huidige tijdvakken worden financieel uitgediend
  - Canonverschillen ontstaan daardoor pas na einde huidige tijdvakken
  - Vanaf 2035 lopen veel tijdvakken af
- Op de korte termijn is er dus onafhankelijk van de Overstapregeling en het moment van overstap:
  - geen verandering voor de erfpachter
  - nauwelijks financieel nadeel voor de gemeente

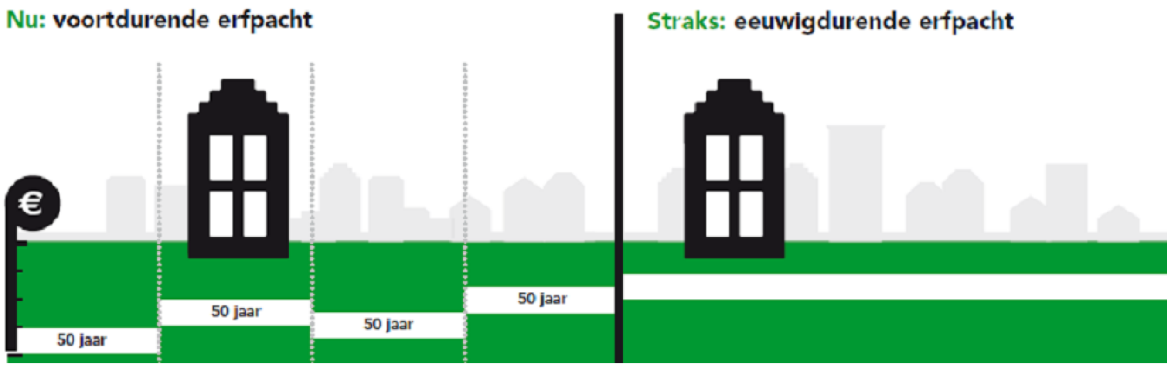
# Verschillen tussen huidig en nieuw grondprijsbeleid

- Verschil in prijspeil
- Geografisch niveau van grondwaardebepaling
- De opstalwaarde
- De afslagen
- Afkoopsomberekening

- DE 73% UITGELEGD

# Het aanvullend beleid

- **Het aanvullend beleid**
  - Beleid voortdurend ook geschikt gemaakt voor eeuwigdurend
  - Zo min mogelijk verschillende beleidsstukken (van 21 naar 11)
  - Geen inspraak want uitwerking op AB 2016 en Overstapregeling
- **Belangrijkste wijzigingen**
  - Vangnetregeling ook voor erfpachters bij overstap einde tijdvak
  - Tijdelijke rechten die worden omgezet krijgen AB2016
  - Overstapregeling vervangt de algehele herziening, de vervroegde wijziging en de vervroegde herziening




# Tot slot:
# waarom is overstapaanbod redelijk?

- Voor overstappers in 2017 zullen de erfpachtkosten gemiddeld lager zijn dan wanneer zij in het voortdurende erfpachtstelsel blijven vanwege:
  - gemiddeld 28% lagere WOZ van 2014 (ten opzichte van 2017)
  - laagst mogelijke canonpercentage van 2,39%
- Overstappers kunnen kiezen voor 3 betaalvormen
  - canonbetaling aan het einde van het huidige tijdvak,
  - afkopen aan het eind van het huidige tijdvak of
  - afkopen op het moment van overstappen
- Inkomsten gemeente blijven de komende 20 jaar vrijwel gelijk
  - Op de lange termijn nemen de inkomsten af ten opzichte voortdurend

Gemeente
Amsterdam

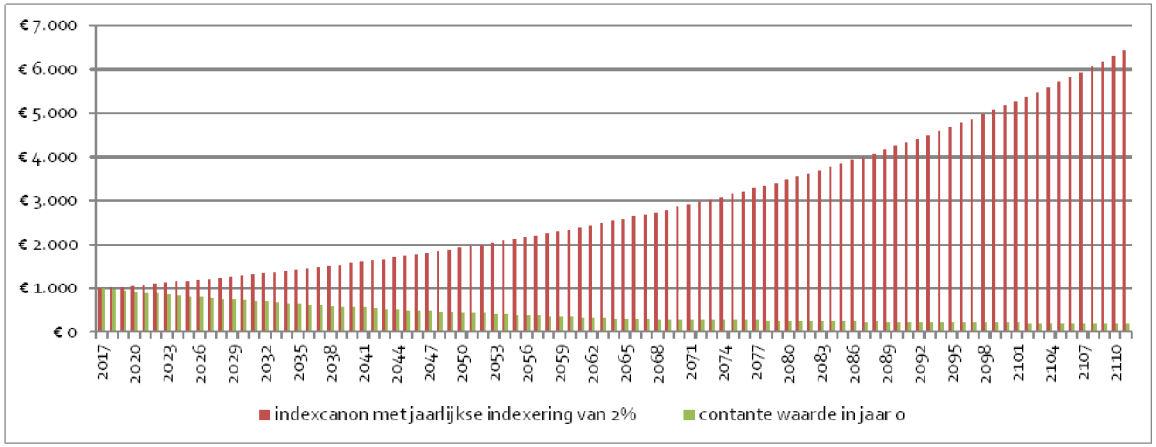
# Vragen

00669

# Reserve dia's

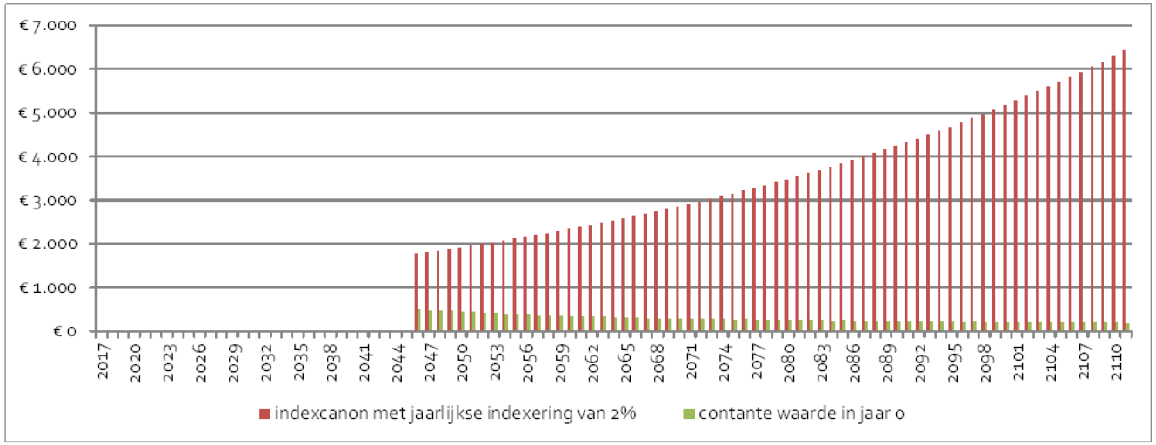
127913

# Berekening eeuwigdurende afkoopsom




- Afkoopsom is NCW van toekomstige canonbetalingen
- Voorbeeld: canon € 1000 en jaarlijkse inflatie 2%
- Optelsom van huidige waarde van toekomstige canonbedrag

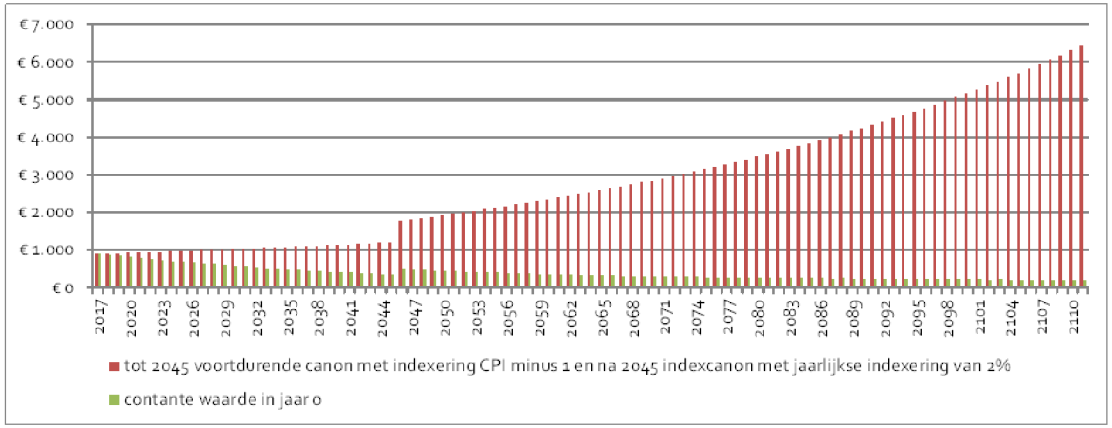
# Berekening afkoopsom bij tussentijdse overstap van afgekocht recht




- Voorbeeld: canon € 1000 en jaarlijkse inflatie 2%
- Einde tijdvak is 2045, dus resterende looptijd is 28 jaar
- Som van huidige waarde van toekomstige canonbedragen vanaf 2046

00669

# Berekening afkoopsom bij tussentijdse overstap van canonbetalend recht




- Voorbeeld: canon € 1000 en jaarlijkse inflatie 2%, einde tijdvak 2045
- Som van huidige waarde van toekomstige canonbedragen vanaf 2046
- Som van huidige waarde van toekomstige canonbedragen tot 2046 van huidige canon plus indexering CPI minus 1

127913