00036

Gemeente
Amsterdam

Contouren eeuwigdurend erfpachtstelsel

Vastgoedexperts
17 december 2015

50227

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 op advies GWC in college
- 28 Okt 2015 bestuurlijke reactie in Raadscie RO
- 11 November Antispeculatie in Raadscommissie RO
- Januari 2016 Contouren eeuwigdurende stelsel in college

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
- Nieuwe uitgiftes eeuwigdurend nog steeds in 2016

Contouren eeuwigdurende erfpachtstelsel

- Borduren voort op bestuurlijke reactie
- Uitwerking begin 2016 in de gemeenteraad
- In de contouren staan:
  - Algemene uitgangspunten grondprijsbeleid
  - Wijze van bepaling canon en afkoopsom
  - Uitgangspunten voor overstapregeling
  - Financiële effecten van nieuwe stelsel (kabinet)
- Nieuwe uitgiftes eeuwigdurend nog steeds gepland in 2016

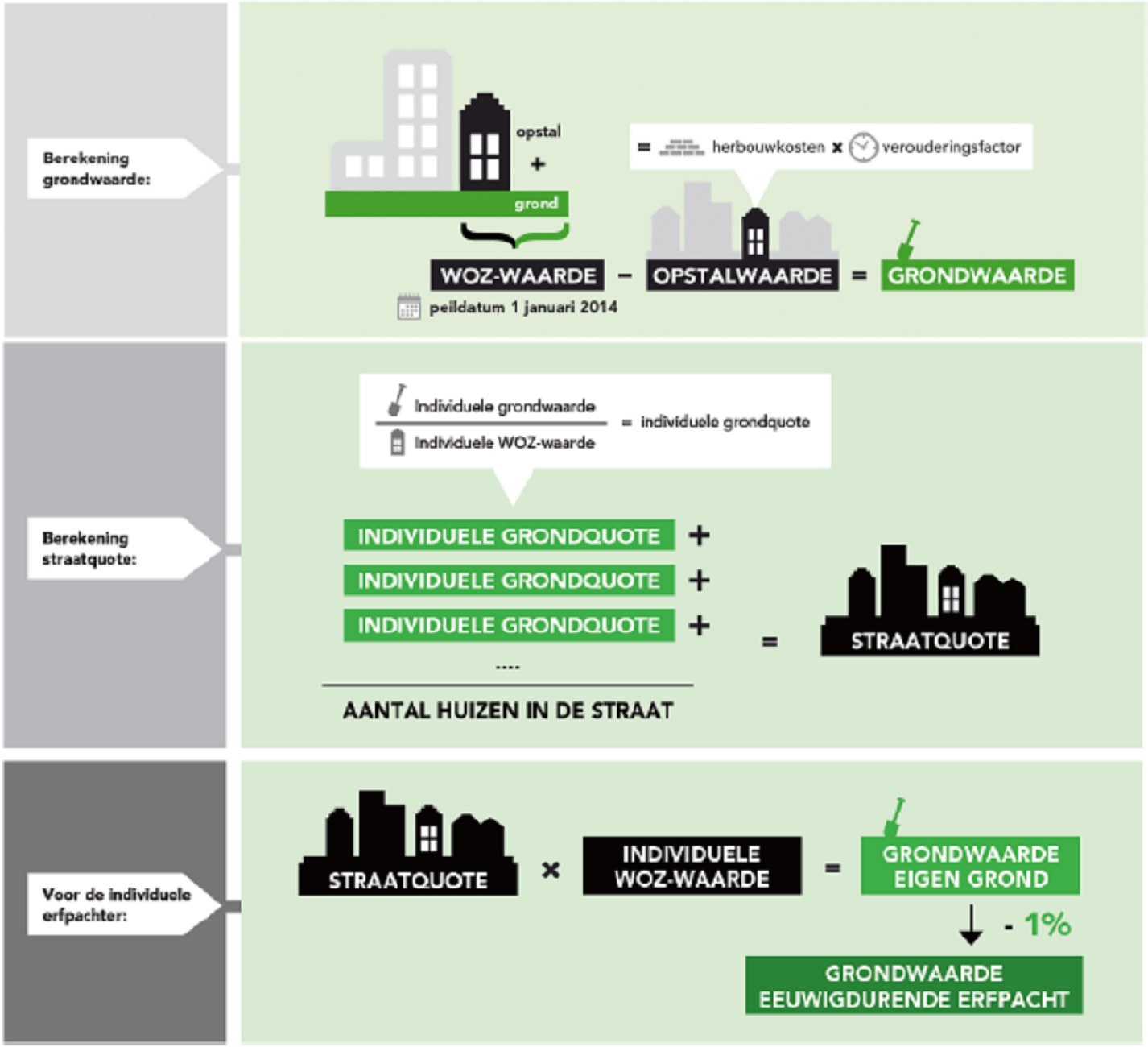
Uitgangspunten grondprijsbeleid

- Residuele methode
  onbezwaarde waarde minus opstalwaarde
- Afslag wegens bestemmingsbeperkingen
  indien privaatrechtelijke bestemming beperkter is dan publiekrechtelijk
- Vaste grondprijzen
  voor sociaal-maatschappelijke functies

Grondwaarde = WOZ - opstalwaarde

- WOZ-waarde
  - Voor wonen toepasbaar
  - Mogelijk aanpassing bij commercieel nodig
  - Bij nieuwe uitgiftes: onbezwaarde marktwaarde (geen WOZ)
- Opstalwaarde = herbouwkosten x verouderingsfactor
  - Verouderingsfactor voor wonen bruikbaar
  - Herbouwkosten conform WOZ typologie bepaald door extern bureau
- Buurtstraatquote
- Afslag om van onbezwaarde naar bezwaarde grond te komen

00036


Berekening grondwaarde:
opstal
+
grond
= herbouwkosten x verouderingsfactor
WOZ-WAARDE
–
OPSTALWAARDE
=
GRONDWAARDE
peildatum 1 januari 2014
Berekening straatquote:
Individuele grondwaarde
Individuele WOZ-waarde
= individuele grondquote
INDIVIDUELE GRONDQUOTE +
INDIVIDUELE GRONDQUOTE +
INDIVIDUELE GRONDQUOTE +
....
AANTAL HUIZEN IN DE STRAAT
=
STRAATQUOTE
Voor de individuele erfpachter:
STRAATQUOTE
x
INDIVIDUELE WOZ-WAARDE
=
GRONDWAARDE EIGEN GROND
- 1%
GRONDWAARDE EEUWIGDURENDE ERFPACHT

50227

Berekening grondwaarden nieuwe en oude methode

412.000
- 412.000 unieke woonobjecten in WOZ-bestand
- hiervan staat driekwart op erfpacht, rest is eigen grond

260.000
- voor 260.000 woningen is een grondwaarde berekend (is tweederde deel)
- hiervan is minder dan de helft (46%) een marktwoning

233.000
- voor 233.000 erfpachtwoningen is een grondwaarde berekend (is driekwart)
- hiervan is 15% een eengezinswoning, de rest is gestapelde bouw

199.000
- 199.000 erfpachtwoningen met een grondwaarde gekoppeld aan oude grondwaarde (is driekwart)
- hiervan is 40% een marktwoning op erfpacht, rest is corporatiewoning op erfpacht

83.000
- 83.000 marktwoningen op erfpacht met een grondwaarde gekoppeld aan oude grondwaarde
- hiervan is 15% een eengezinswoning, de rest is gestapelde bouw

Rekenvoorbeelden nieuwe methode

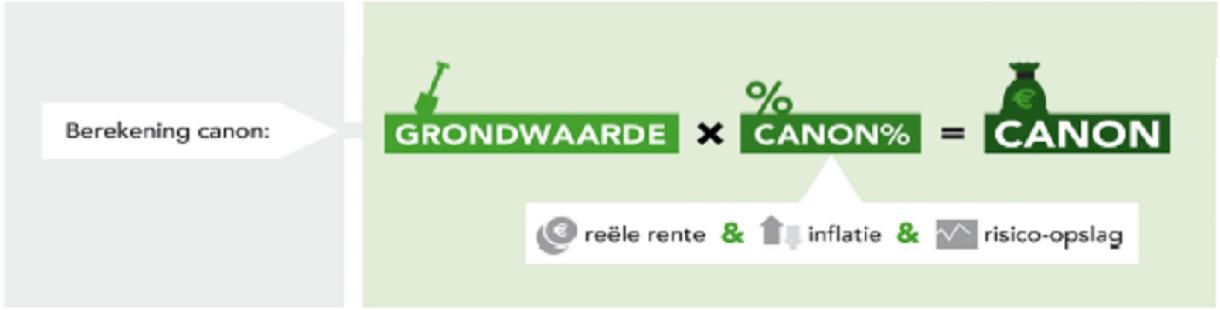
Indicatief en zonder korting

voorbeeld: woning in Zuid		
WOZwaarde	€ 210.000	prijspeil 2014
buurtstraatquote	41%	
	canonpercentage	laag
Grondwaarde eigen grond		€ 86.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 85.239
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 85.239
Eeuwigdurend indexcanon		€ 2.238
Eeuwigdurend vaste canon		€ 3.865

voorbeeld: woning in West		
WOZwaarde	€ 175.000	prijspeil 2014
buurtstraatquote	24%	
	canonpercentage	laag
Grondwaarde eigen grond		€ 42.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 41.580
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 41.580
Eeuwigdurend indexcanon		€ 1.092
Eeuwigdurend vaste canon		€ 1.885

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 1,75%



Canonpercentage

Parameters GWC-systematiek		
	laag	hoog
reële rente (r)=	1%	3%
nominale rente=	3%	5%
risico-opslag (ro)=	1,75%	1,75%
inflatie (i)=	2%	2%
disconteringsvoet (d)=	4,75%	6,75%
Index canon%=	2,63%	4,45%
Vaste canon%=	4,53%	6,32%

Uitgangspunten overstap

- Tussentijds overstappen vrijwillig
- Huidige contracten respecteren
  - Aanbod voor eeuwigdurend tijdvak volgt op aflopen bestaand voortdurend tijdvak
  - Dus niet zonder bijbetaling overstappen
- Korting:
  - Nog geen besluit, hiervoor is meer uitwerking nodig
  - Onderwerp bij de overstapregeling
  - Voor het bepalen van de korting worden stakeholders betrokken

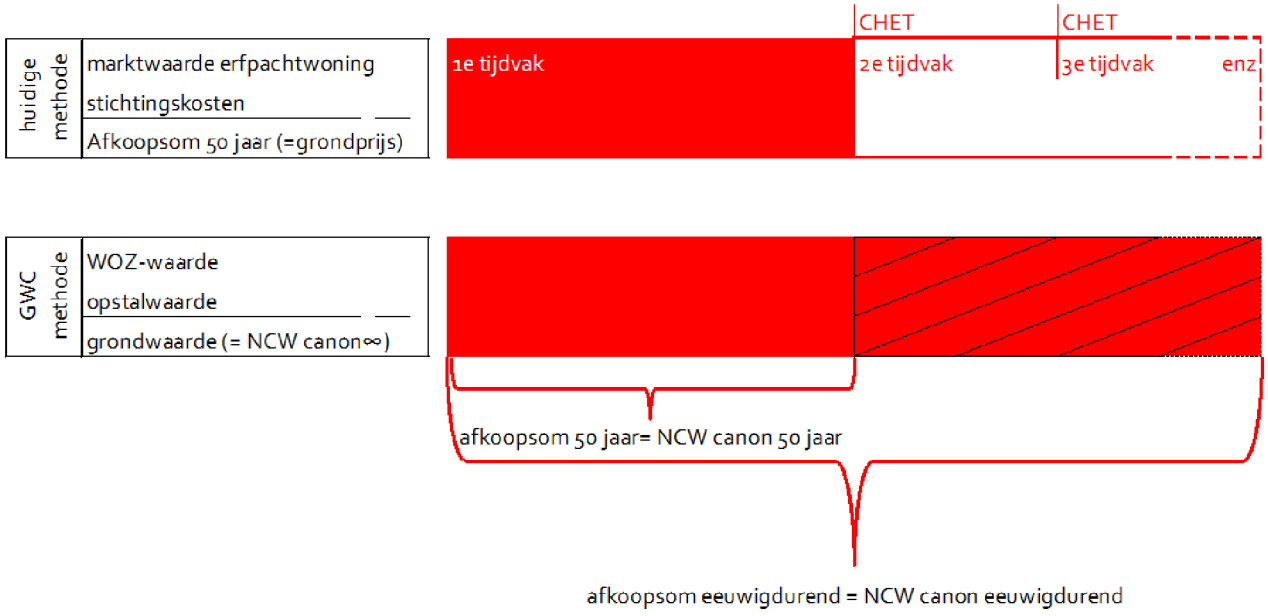
Financiële consequenties

- verschil huidig en nieuw grondprijsbeleid
- verschil voortdurend versus eeuwigdurende erfpacht

Nieuwe versus huidige methode

Twee manieren van methoden vergelijken:

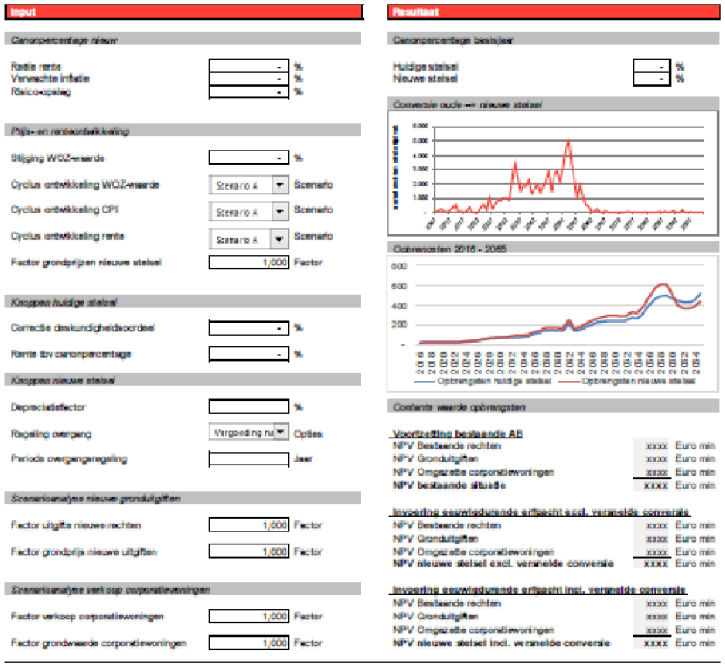
- Verlengen voortdurend naar eeuwigdurend
- Verkorten eeuwigdurend naar 50 jaar



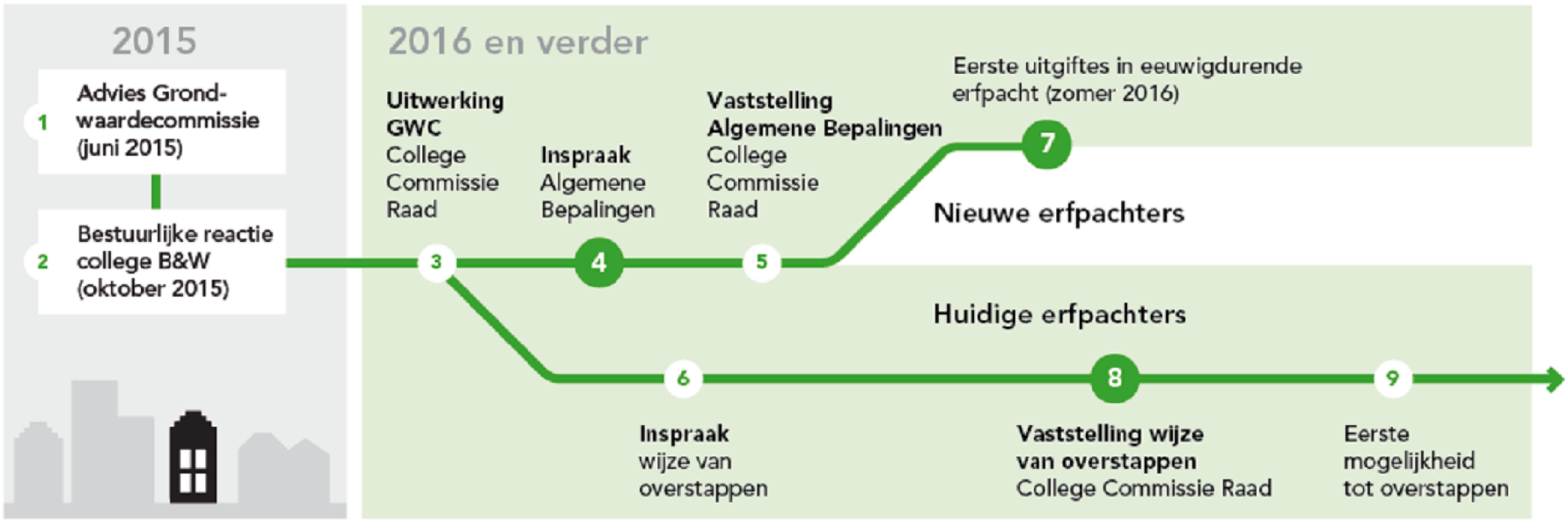
Financiële consequenties stelselwijziging

Extern bureau geeft inzicht in:

- financiële consequenties en verschil huidig en nieuw beleid komende 25 jaar en doorkijk naar verder
- effecten voor gemeentebalans
- impact van variabelen via scenario-analyse



Het vervolgproces



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.

Wat is effect van antispeculatiemaatregelen op bouwproductie?

00036

Vragen?



50227