05233

Gemeente
Amsterdam

Collegebesluit uitwerking eeuwigdurende erfpacht

127904

14 januari 2016

05233

Inhoud presentatie

Vertrouwelijk!
Besluit openbaar: XXXX

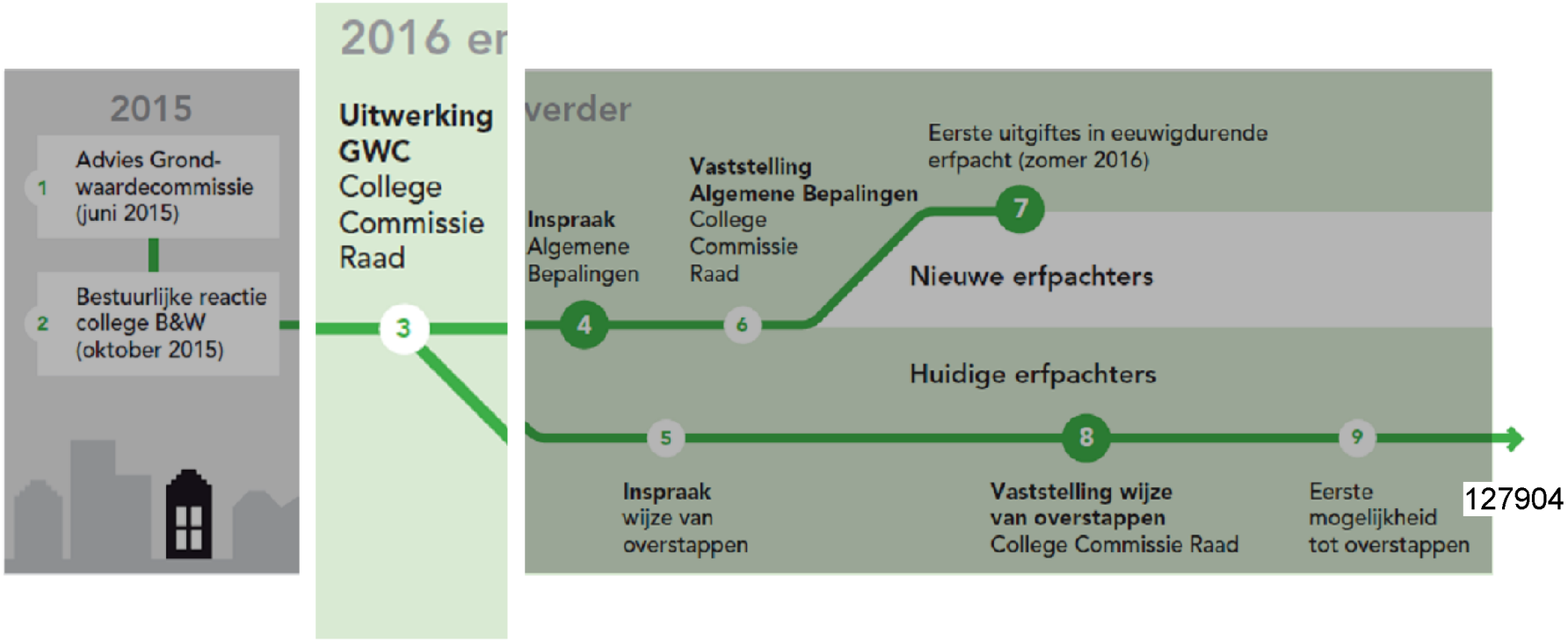
1. Context, waar zijn we in het proces
2. De kern van het collegebesluit
3. Nadere inhoudelijke toelichting

127904

Waar zijn we? (1/2)

- Juli 2014 collegeakkoord: "eeuwigdurende erfpacht"
- Dec 2014 concept Startdocument
  consultatieronde
- Feb 2015 definitief Startdocument
- 18 Juni 2015 advies GWC
- 6 Okt 2015 bestuurlijke reactie college
- **12 5.1.2e . 2016 collegebesluit uitwerking eeuwigdurende erfpacht**

Waar zijn we (2/2)



05233

De Volkskrant, 6 januari 2016

Nieuws | Cultuur & Leven

deVolkskrant

Binnenland



De Amsterdamse grachtengordel. 80 procent van het vastgoed in de stad staat op erfpachtgrond. © Raymond Rutting

'Erfpachtbeleid Amsterdam deugt niet'

op. Drie experts maken
en hoofdstedelijke

se erfpachtgrond
50 miljard, maar
miljard waard zijn



Advie
Mark
Eeuv
Erfpa
Amster

Parool, 6 januari 2016

Het PAROOL
Vrij, Onverveerd

AMSTERDAM | SPORT | ECONOMIE | ETEN & DRINKEN | CULTUUR

'Erfpachtplannen van de gemeente deugen niet'

0 uur – Bron: Het Parool



Open brief aan B&W van Amsterdam t.a.v. Wethouder J. van der Burg

Schoon Schip kan nog niet uitvaren

Op 18 juni 2015 heeft de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (hierna GEE) haar advies uitgebracht in het rapport Schoon Schip. Naar ik begreep zullen B&W en de Gemeenteraad van Amsterdam zich binnenkort uitspreken over de implementatie ervan. Vanuit mijn kennis en ervaring (zie bijlage), mede opgebouwd in samenwerking met andere (wetenschappelijke) deskundigen, wil ik hierbij graag een constructieve bijdrage leveren aan de besluitvorming. Allereerst rijst dan de vraag of B&W en Raadsleden over voldoende informatie beschikken om (a) een verantwoorde beslissing te nemen en (b) of daarmee het beoogde doel namelijk de omzetting van de huidige tijdelijke/voortdurende erfpachtsystemen naar eeuwigdurende erfpacht zal worden bereikt doordat erfpachters in voldoende mate naar het nieuwe systeem zullen overschakelen. Op dit moment waag ik dat te betwijfelen en wel om de volgende redenen :

127904

Context (2/2)
Referendum



College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam
Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
T.a.v. portefeuillehouder Burgemeester E.E. van der Laan
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM
Mail: [redacted]@amsterdam.nl
CC: [redacted]@amsterdam.nl
[redacted]rdam.nl
CC: 5.1.2e [redacted]rdam.nl
[redacted]nsterdam.nl
[redacted]msterdam.nl
[redacted]sterdam.nl

Betreft: Referendum Uitgangspunten Erfpacht

Amsterdam, 2 november 2015

Geachte heer Van der Laan, geacht College, geachte Raad,

In het kader van de vergadering van 28 oktober jl. van de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht) heeft het college laten weten voornemens te zijn om het eeuwigdurend erfpachtstelstel op basis van het GWC-advies uit te werken. Uitgangspunt voor de grondwaardebepaling in dit advies is de residuele methode. Het college heeft aangegeven dat de uitwerking naar verwachting in januari 2016 ter bespreking in de raadscommissie RO kan worden voorgelegd. Daarna kan de gemeenteraad – naar verwachting in februari 2015 – over de uitgangspunten voor invoering van eeuwigdurend

05233

2. Kern collegebesluit

- Wat ligt voor ter besluitvorming
- Kernboodschap
- Beeldvorming

127904

05233

Wat legt het college ter besluitvorming aan de raad voor:

- Uitgangspunten voor uitwerking
  - Algemene Bepalingen,
  - Overstapregeling,
  - Grondprijsbeleid
- Behandeling rapport Marktwaardecommissie
- Referendumverzoek SEBA
  - Wel/geen referendum
- Vervolgproces
  - Overleg met stakeholders over een reële korting
  - Inspraak over Algemene Bepalingen en Overstapregeling

127904

Wat is de kern

- Eeuwigdurende erfpacht = voor altijd zekerheid voor de erfpachter
  - Geen nieuw 50-jarig maar een nieuw eeuwigdurend tijdvak
- Nu generiek, in de volgende fase individueel
- Inspraak nieuwe uitgiftes in januari/februari
- Overstap wonen uitgewerkt, overstap commercieel volgt
- Reële prijs voor eeuwigdurende erfpacht
  - De gemeente maximaliseert inkomsten uit erfpacht niet
  - Eeuwigdurend is meer waard dan voortdurend
  - Consultatie over reële prijs

05233

Wat is het besluit dus niet

- Geen invoering van het erfpachtstelsel, eerst inspraak
- Geen besluiten over kosten voor de erfpachter

127904

Mogelijke krantenkoppen

- "Grond in Amsterdam wordt onbetaalbaar"
- "Overstap naar eeuwigdurend erfpachtstelsel onmogelijk"
- "Gemeente verrijkt zich over de rug van de erfpachter"
- "SEBA verbijsterd over negeren rapport MWC"

05233

Nadere toelichting

a. Grondwaardebepaling nieuwe uitgiftes (wonen + commercieel)
b. Grondwaardebepaling overstap (wonen)
c. Methodiek canon en afkoopsom
d. Rekenvoorbeelden
e. Financiële scenario's
f. Advies MWC
g. Referendum
h. Vervolgstappen

127904

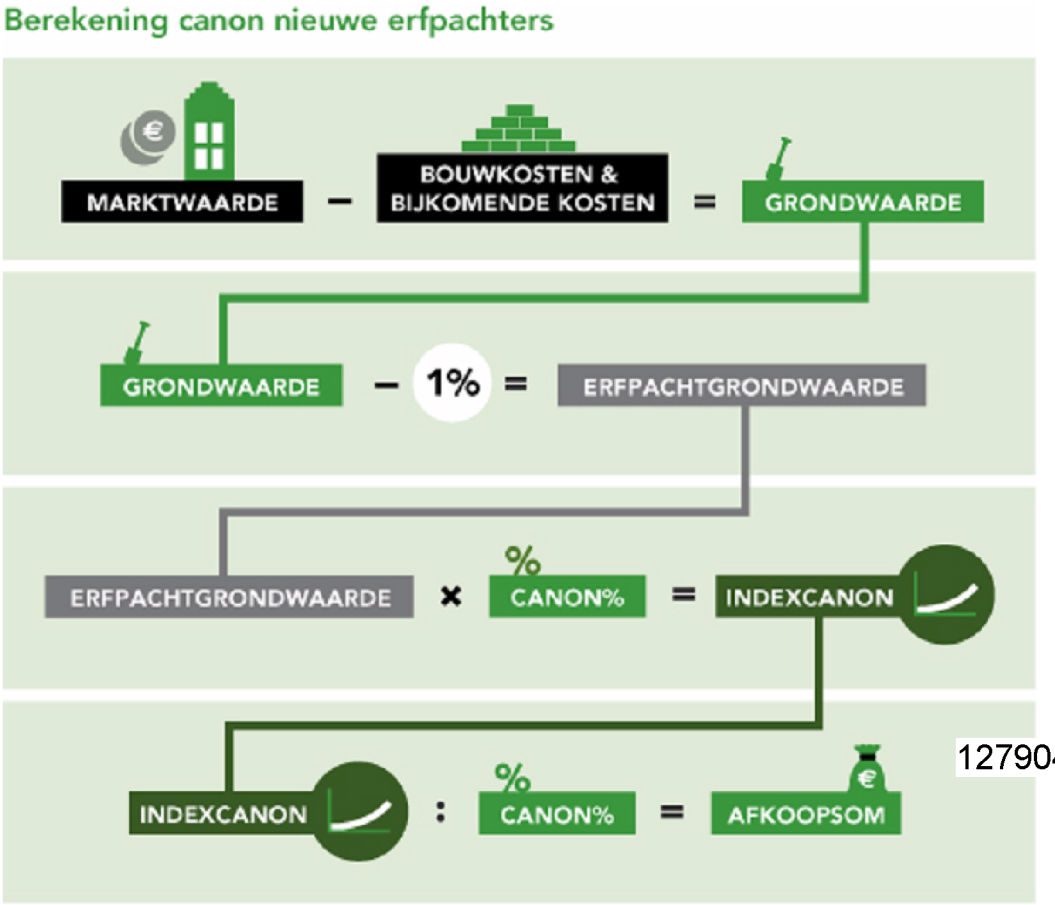
05233

Grondwaardebepaling nieuwe uitgifte (wonen en commercieel)

- Residueel
- Grondwaarde = marktwaarde - stichtingskosten

Wordt vastgelegd in

- Algemene Bepalingen (na inspraak)
- Grondprijsbeleid (jaarlijks in raad)



127904

05233

Rekenvoorbeelden nieuwe uitgiftes

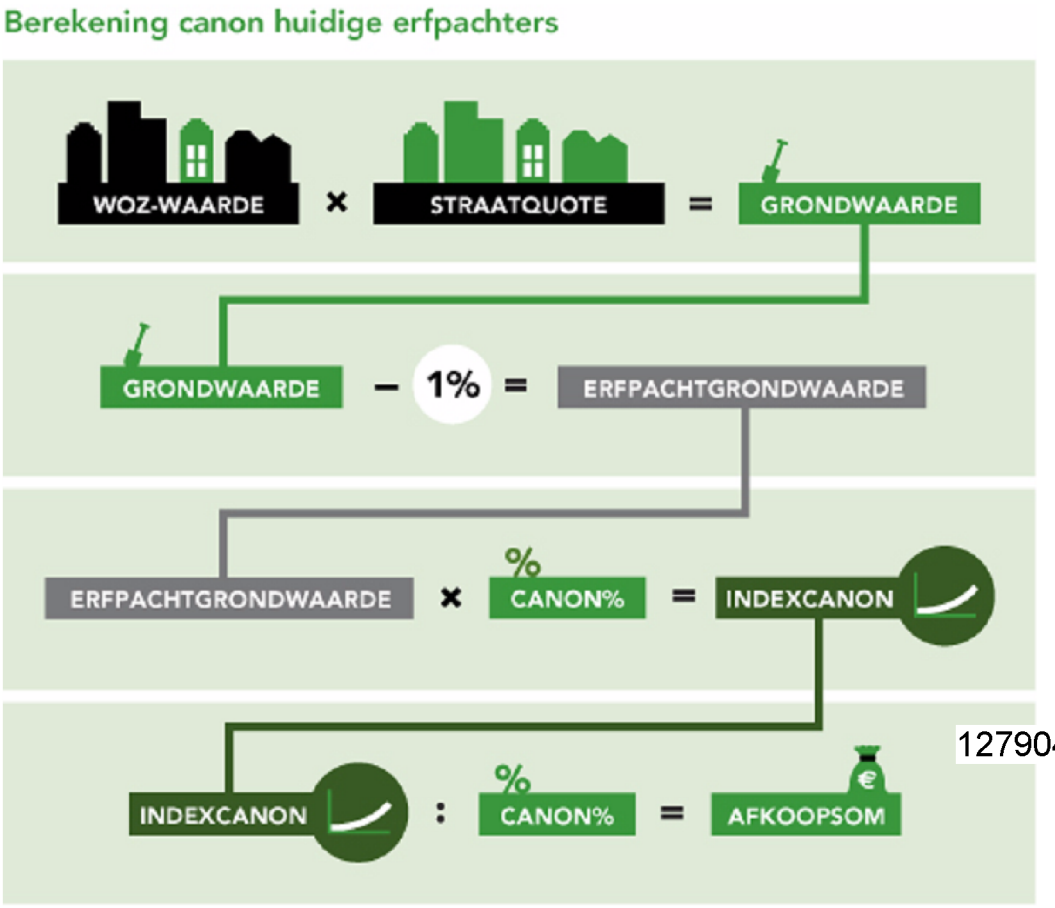
127904

05233

Grondwaardebepaling overstap wonen

- Residueel
- WOZ-waarde x buurtstraatquote= grondwaarde

- Wordt vastgelegd in de Overstapregeling (na inspraak en consultatie over korting)



127904

05233

Straatquote toegelicht



127904

Grondwaardebepaling bestaande rechten commercieel

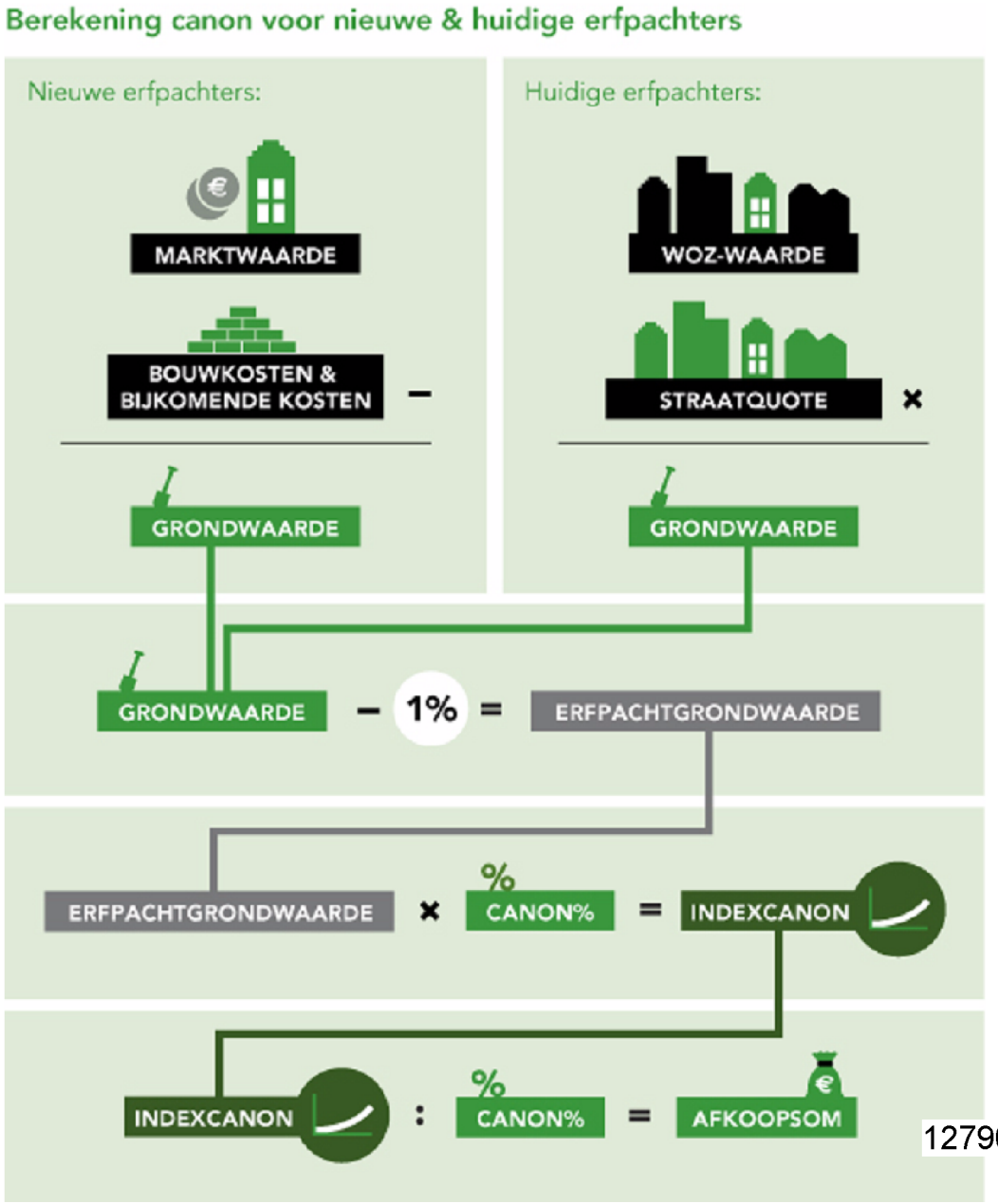
- Nog niet uitgewerkt
  - GWC heeft nog onvoldoende aangereikt (b.v. verouderingsfactor)

- Uitgangspunten:
  - Residueel
  - WOZ is mogelijkheid
  - Percentage verschil eigendom-erfpacht nog niet bepaald

05233

Methodiek canon en afkoopsom

- College stelt voor: indexcanon
- Tijdens inspraak wordt behoefte aan vaste canon gevraagd



05233

Rekenvoorbeelden overstap eeuwigdurende erfpacht

Indicatief, zonder verrekening huidige tijdvak en zonder korting

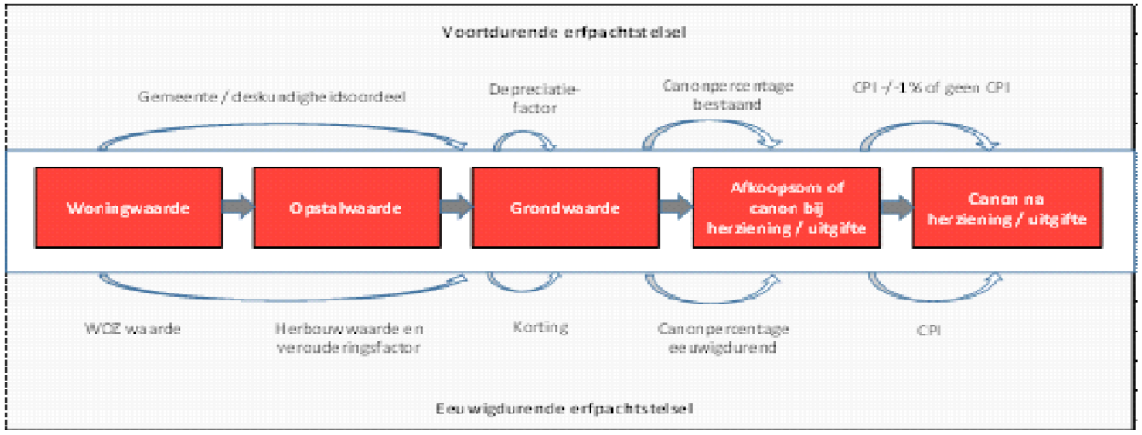
voorbeeld: woning in Zuid			
WOZ-waarde	€ 210.000	prijspeil 2014	
buurtstraatquote	41%		
Grondwaarde eigen grond		€	86.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€	85.239
Eeuwigdurend afkoopsom		€	85.239
Eeuwigdurend indexcanon		€	2.238
Eeuwigdurend vaste canon		€	3.865

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

127904

05233

Verschil voortdurend en eeuwigdurend hier graag duidelijker tekeningetje en in het groen van de andere plaatjes



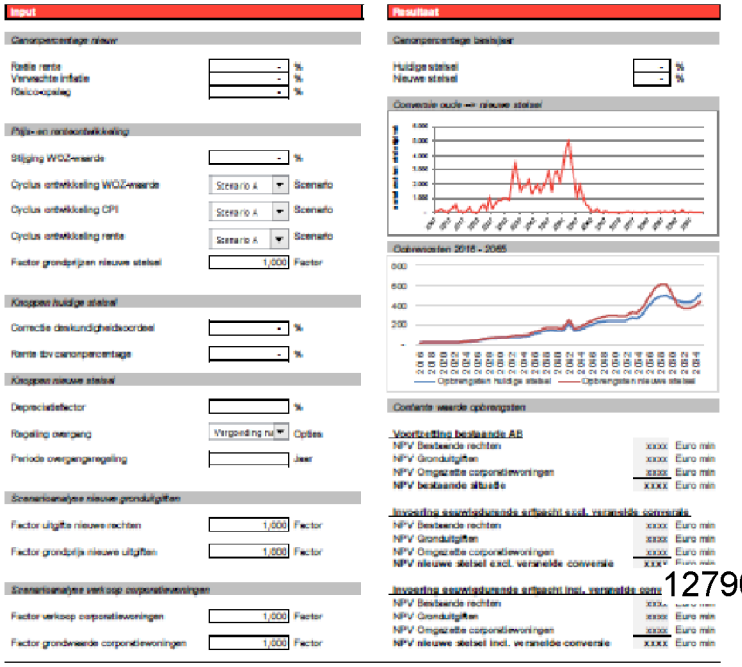
127904

Financiële scenario's als basis voor bepalen korting

Extern adviesbureau geeft inzicht in:

- financiële consequenties gemeente
- verschil huidig en nieuw beleid komende 25 jaar en verder
- impact van variabelen als risico%

Het gesprek over korting kan beginnen



05233

Rapport Marktwaardecommissie

- Oneens met principe van erfpacht
- Oneens met residuele grondwaardebepaling
- 17 keer canon voor afkoop

Reactie gemeente

- Toewijding SEBA en MWC bijzonder (veel werk van gemaakt)
- Maar erfpacht is feit en we moeten recht doen aan alle diversiteit in huidige stelsel. 17 keer canon oneerlijk
- Tijd voor debat

127904

05233

Referendum

127904

Vervolgstappen

- Feb/maart: inspraak Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid
- Zomer: start nieuwe stelsel
- Zomer: start inspraak Overstapregeling
- Eind 2016: eerste overstappers

Wat te doen bij vragen van erfpachters?

- Besluit is WANNEER dag openbaar. Dan nieuwsbrief.
- Boodschap: "We gaan nu verder gaan met de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Begin 2016 volgen inspraak en besluitvorming hierover. Daarna volgt de overstapregeling."
- Kijk voor antwoorden op vragen ALTIJD in de veelgestelde vragen in Docwerker.
- Verwijs naar www.amsterdam.nl/erfpacht (nieuwsbrief!)
- Staat je vraag er niet bij? Stuur 'm naar [redacted] @amsterdam.nl, dan geeft Team VES antwoord.

5.1.2e

05233

Vragen?

