To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 8/24/2015 5:18:24 PM
Subject: RE: bestuurlijke reactie advies GWC
Received: Mon 8/24/2015 5:18:00 PM

Hoi (10)(2e),

Voor het geval je het nog niet zag een linkje naar een artikel in het Parool met als kop:: '*Koop voorlopig in Amsterdam geen huis op erfpacht*' en onderkop "*Zoekers naar koopwoningen in Amsterdam doen er verstandig aan voorlopig huizen op erfpachtgrond helemaal te mijden. De onzekerheden rond het nieuwe erfpachtsysteem in Amsterdam zijn te groot.*" (http://www.parool.nl/parool/nl/30/ECONOMIE/article/detail/4127113/2015/08/22/Koop-voorlopig-in-Amsterdam-geen-huis-op-erfpacht.dhtml). Hoewel toon en strekking door de herkomst "vrij, onverveerd maar niet van waarden" en KL voorspelbaar zijn, raken ze volgens mij toch aan een belangrijk punt. Wat de voorwaarden zullen zijn van overstappen en wat de gevolgen zijn als je niet overstapt. Een te goedkope overstap kan leiden tot een waardedaling van voortdurende rechten, hetgeen tot ongewenste/onwenselijke gevolgen kan leiden voor erfpachters die zich geen overstap kunnen veroorloven (omdat ze met moeite huidige lasten op kunnen brengen). Daarnaast kan te goedkoop overstappen de grondprijzen voor eerste uitgifte onder druk zetten (waarom hogere grondwaarde als de waarde van het recht nagenoeg gelijk blijft.

Voorbeeld van het waarde drukkend effect hebben we in Rotterdam gezien, waar de mogelijkheid de bloot eigendom te verwerven niet zozeer tot een waardeverhoging van eigendom leidde, maar vooral tot een waardedaling van erfpachten (los van de vraag of sprake was geweest van overwaardering). Bij projecten als Oosterdokseiland, Overhoeks en Zuid-as hebben we de ervaring, dat 100 jaar afgekocht in de marktwaardering niet tot een wezenlijke verhoging van de koopsommen leidde ten opzichte van 50 jaar afkoop. Voor deze projecten waar afkoop voor 100 jaar ter afronding van de grondprijsonderhandelingen was overeengekomen, hebben de ontwikkelaars het 2e tijdvak van 50 jaar terug "verkocht" voor circa 7% (100% voor 50 jaar → 125% voor 100 jaar cf GPB → 117% voor 50 jaar). Ik raak het spoor bijster als ik in dat kader met een door de GWC aangegeven verschil tussen $afkoopsom_{50}$ en $afkoopsom_{eeuwig}$ van 13 tot 30% probeer me één samenhangend grondprijsbeleid voor te stellen, waarbinnen zowel doorlopende tijdelijke erfpachtrechten als nieuwe eeuwigdurende erfpachtrechten in een commercieel logische verhouding hun plaats vinden. Dat wordt nog een graadje erger als ik dat probeer uit te breiden naar beheer past (canonverhogingen) en probeer dat te plaatsen binnen de uiteenlopende wijzen, waarop eeuwigdurende erfpachtrechten tot stand kunnen komen (1e uitgifte, CHET, overstap & conversie).

Ik neem aan, dat de eerste bestuurlijke reactie bedoeld is om de contouren van het bos te schetsen en niet de talloze bomen die het zicht daarop versluieren. Voor mijn gevoel zijn we nog vooral bezig met de reactie in eerste aanleg en nog niet met 2 punten op een horizon, waarbinnen alle transacties zich logisch schikken zonder dat dat voor- of achteruit tot ongewenste en onwenselijke gevolgen leidt voor de erfpachters van deze stad.

Dit geschreven hebbende, laat ik het aan jou te bepalen of je met mijn zorgen een plaats in het geheel en/of de discussie daaromtrent kan/wil geven.

Groeten,

(10)(2e)

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 24 augustus 2015 17:51
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: bestuurlijke reactie advies GWC
Tijd: donderdag 27 augustus 2015 12:30-13:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: entresol B

Collega's,

Afgelopen donderdag hebben we elkaar gesproken over de concept standpuntbepaling. Het dilemma over de voortgang en de

zorgvuldigheid hebben we goed met elkaar gedeeld en ik vind de zorgen belangrijk.
Zoals ik al in het gesprek aangaf is de concept standpuntbepaling opgesteld vanuit de verwachting dat het zou lukken om voldoende inzicht in de berekeningen en de effecten te hebben. Het is duidelijk dat hiervoor nog meer tijd nodig is (berekeningen en effecten) en we ook nog stappen te zetten hebben om de zorgen die zijn gedeeld weg te kunnen nemen betekent dit dat we de bestuurlijke reactie daarop moeten aanpassen.

Tegelijkertijd is vandaag wel duidelijk geworden (overleg met v.d. Burg) dat het college en de raadscommissie in oktober bestuurlijk willen reageren op het advies van de GWC.

Dat betekent in mijn beleving dat we de bestuurlijke reactie zo moeten inrichten dat

- Inzicht ontstaat in de wijze waarop de methode GWC is uitgewerkt en wat daarvan de resultaten en uitwerkingspunten zijn (gedetailleerd waar kan en procesmatig waar moet)
- Duidelijk is op welke wijze vanuit deze bestuurlijke reactie invulling wordt gegeven aan de Algemene Bepalingen en overstapregeling
- Duidelijk is over welke onderdelen niet nu bij de bestuurlijke reactie maar later bij de Algemene Bepalingen en nog later bij de overstapregeling de uitwerking gereed zal zijn en de besluitvorming zal plaatsvinden.

In grote lijnen kunnen we daarvoor gebruik maken van de tekst die er nu ligt (want geeft inzicht in wat we hebben gedaan), zeker als we die aanvullen met de actuele resultaten van de berekeningen. De opzet zal wel anders moeten zijn zodat ook doorklinkt dat we bij deze bestuurlijke reactie wel inzicht geven in waar we staan maar nog niet tot definitieve en gedetailleerde besluiten zullen komen.

We werken op dit moment aan een volgende opzet en ik ben voornemens die vrijdag aan jullie toe te zenden met het verzoek hierop de woensdag daarop te reageren. Na bespreking van dit concept in het BT van 10 september is er nog een paar weken tijd alvorens de voordracht moet worden aangeleverd voor het college van 8 oktober.
Ik maak graag na het BT van 10 september een vervolg afspraak.

Maar eerst lijkt het me waardevol om even een half uurtje deze aanpak met elkaar door te nemen en te kijken op welke punten die nog slimmer / effectiever kan.

Hopelijk tot donderdag.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)