05234



Technische sessie raadscommissie RO

Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht

127906

Programma

- Opening
  - 5.1.2e 5.1.2e
- Toelichting op de Overstapregeling
  - 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e
- Technische vragen van de raadscommissie
  - Beantwoording door:
    - 5.1.2e 5.1.2e
    - 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
    - 5.1.2e 5.1.2e

05234

Gemeente
Amsterdam

Toelichting
Overstapregeling

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

127906

Inhoud

- Inleiding
  - Bestuurlijke momenten
  - Waarover is inspraak?
  - Contact met Amsterdammers
  - Inspraak tot besluitvorming
- De Overstapregeling toegelicht
  - Kern van overstapregeling
  - 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 6 oktober 2015
- Uitgangspunten van het nieuwe erfpachtstelsel
- Vrijgave inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften
- Raadsbesluit eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften
- Vrijgave inspraak Overstapregeling

05234

Reactie college op advies GWC 6 oktober 2015

- in beginsel positief over het advies
  - 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

127906

Raadsbesluit van 22 juni (1/2)

In te stemmen met:

- 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)

- **Kennis te nemen** van 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.
  - WOZ peildatum: 1-1-2014

05234

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

127906

Contact met de Amsterdammers (1/2)

- Alle 110.000 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

05234

Contact met de Amsterdammers (2/2)

- Rekentool
  - 10.000 unieke bezoekers
  - 40.000 sessies
  - 25.500 volledig ingevuld
- 10.000 vulden enquête in:
  - 6% denkt over te stappen
  - 59% twijfelt nog
  - 35% denkt niet over te stappen
- 1.500 inspraakreacties
- 450 vragen per mail
- 2.600 telefoontjes





127906

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

05234

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling, de belangrijkste hoofdpunten toegelicht

127906



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)

WOZ categorie (WOZ peildatum 2014)	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	totaal	aandeel
tot € 250.000	18.487	111.203	129.690	68%
tussen € 250.000 en € 500.000	12.851	40.368	53.219	28%
tussen € 500.000 en € 1.000.000	2.567	4.105	6.672	3%
meer dan € 1.000.000	1.074	216	1.290	1%
Eindtotaal	**34.979**	**155.892**	**190.871**	

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

De kern van overstappen (3/3)



05234

De Buurstraatquote (1/3)

Eerst een individuele berekening per woning

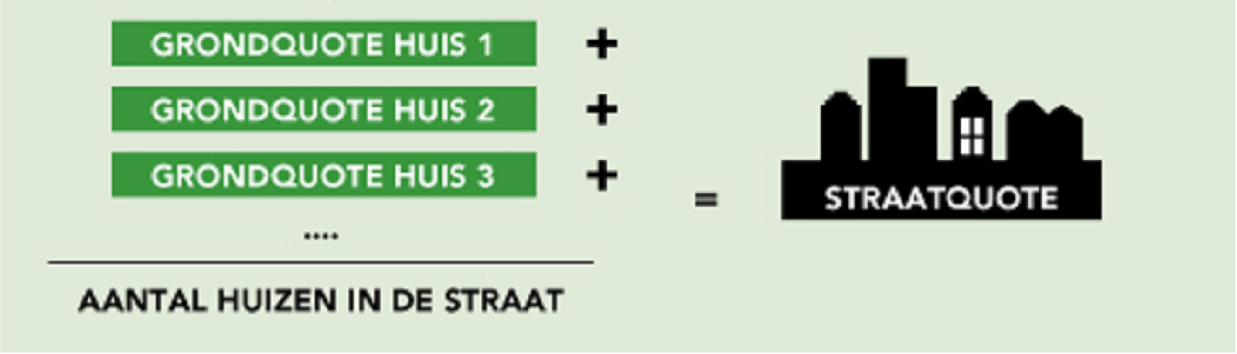




127906

De Buurstraatquote (2/3)

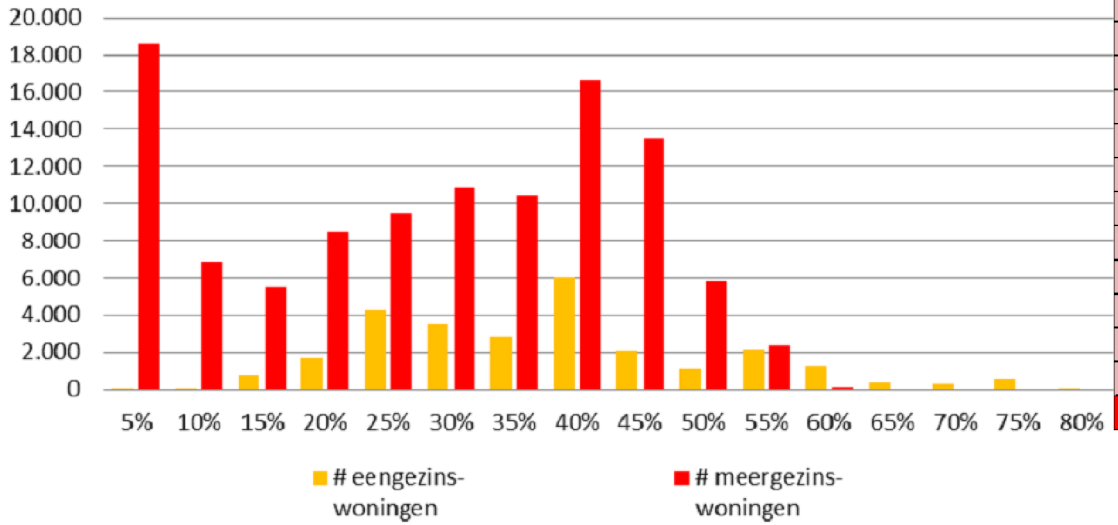
Dan middelen per straat



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

De Buurtstraatquote (3/3)

- 99% heeft BSQ lager dan 60%
- 0,1% heeft BSQ hoger dan 80%



afgeronde BSQ	# eengezins-woningen	# meergezins-woningen	Totaal	Percentage	Percen
5%	3	18.622	18.625	13,7%	13,7%
10%	69	6.859	6.928	5,1%	18,7%
15%	773	5.537	6.310	4,6%	23,4%
20%	1.723	8.520	10.243	7,5%	30,9%
25%	4.325	9.513	13.838	10,1%	41,0%
30%	3.508	10.823	14.331	10,5%	51,5%
35%	2.838	10.442	13.280	9,7%	61,3%
40%	6.044	16.670	22.714	16,7%	77,9%
45%	2.132	13.560	15.692	11,5%	89,4%
50%	1.185	5.843	7.028	5,2%	94,6%
55%	2.196	2.341	4.537	3,3%	97,9%
60%	1.324	170	1.494	1,1%	99,0%
65%	363		363	0,3%	99,3%
70%	282		282	0,2%	99,5%
75%	577		577	0,4%	99,9%
80%	122		122	0,1%	100,[illegible]
	27.464	108.900	136.364	100%	0%

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 berekend 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

05234

Rebel: financiële effecten in beeld

wat zijn de parameters van het model

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

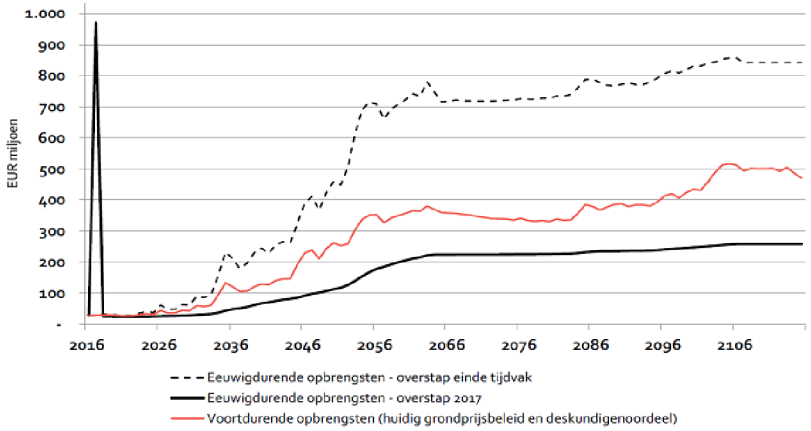
Eeuwigdurende stelsel:

- 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

127906

05234

Vergelijking stelsel woonportefeuille 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%

- Overstappen in 2017 interessant door lage WOZ en laag canonpercentage
- Op de korte termijn geen verandering voor inkomsten gemeente
- Erfpachters kiezen einde tijdvak de voordeligste optie, inkomsten zonder tussentijdse overstap dan ook fictief

127906

Verschil overstap tussentijds versus einde tijdvak

- 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 40%, 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.

Verschillen in grondprijsbeleid (1/3)

- Grondwaardebepaling voor voortdurend én eeuwigdurend
- In de verschilanalyse is onderstaande vergelijking opgenomen:

locatie	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	canon WOZ methode gemiddeld per woning	canon GPB2016 gemiddeld per woning	canon WOZ methode gemiddeld per woning	canon GPB2016 gemiddeld per woning
Centrum	-	-	3.375	3.150
West	-	-	1.925	1.975
Nieuw West	2.350	1.375	575	550
Zuid	-	-	3.875	3.325
Oost	6.950	4.425	1.950	1.975
Noord	1.175	1.500	225	400
Zuidoost	1.325	775	175	325
Amsterdam	2.800	1.775	1.900	1.825

locatie	Eengezin		Meergezin	
	Afkoopsom WOZ methode gemiddeld per woning	Afkoopsom GPB2016 gemiddeld per woning	Afkoopsom WOZ methode gemiddeld per woning	Afkoopsom GPB2016 gemiddeld per woning
Centrum	-	-	81.500	105.000
West	-	-	46.500	65.500
Nieuw West	56.500	46.000	14.000	18.500
Zuid	-	-	94.000	111.000
Oost	168.000	147.000	47.000	66.000
Noord	28.000	50.000	5.500	12.000
Zuidoost	31.500	25.500	4.500	10.500
Amsterdam	67.500	59.000	46.000	60.500

Verschillen in grondprijsbeleid (2/3)?

- Verschil van 2 jaar in prijspeil
- Grondwaardebepaling veel fijnmaziger (5.000 BSQ's ipv 400 buurten)
- De herbouwkosten zijn opnieuw berekend en voor meer bouwtypes
- Depreciatie van meermaals 25% naar eenmalig 10%
- Afkoopsom verschilt voor 50 jarig en eeuwigdurend
- Indexatie in huidig stelsel (inflatie-1%) versus (inflatie)

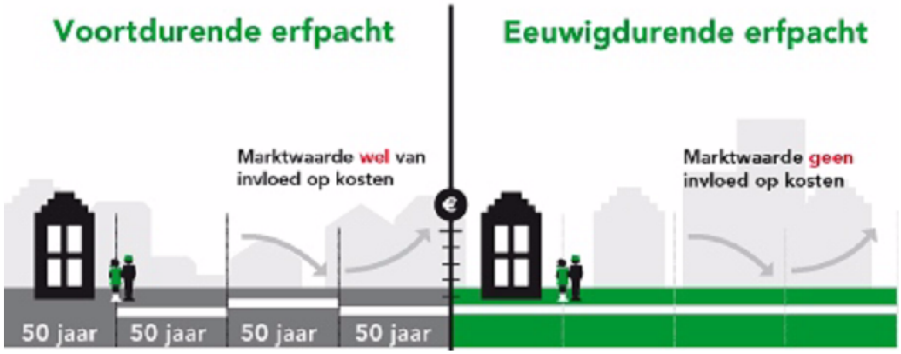
Verschillen in grondprijsbeleid (3/3)?

- Rebel noemt in rapportage 73% als stelselverschil, dit komt door de volgende aannames in het model:
  - WOZ stijgt tussen peildatum 2014 en 2017 met 40%
  - Marktwaarde huidige methode stijgt met 2,25% per jaar (totaal 7,7%).
  - Stijging herbouwkosten beperkt
  - Grondwaarde stijgt daardoor veel sneller dan de marktwaarde (hefboomeffect)
  - Aanname dat ook op termijn deskundigen de prijs met 13,6% drukken
- De nieuwe methode heeft een "vertraging" van twee jaar en loopt dus achter op de marktontwikkelingen. Erfpachtgrondwaarde soms hoger en soms lager

Het aanvullend beleid

- **Het aanvullend beleid**
  - Beleid voortdurend ook geschikt gemaakt voor eeuwigdurend
  - Zo min mogelijk verschillende beleidsstukken (van 21 naar 11)
  - Nadere 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

05234



Tot slot:
Redelijk en billijk?

- Voor overstappers in 2017 zullen de erfpachtkosten gemiddeld lager zijn dan wanneer zij in het voortdurende erfpachtstelsel blijven.
  - gemiddeld 28% hogere WOZ in 2016 ten opzichte van 2014 (mogelijk 40% in 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 een zelf te bepalen moment
- Inkomsten gemeente blijven de komende 20 jaar vrijwel gelijk
  - Op de lange termijn nemen de inkomsten af ten opzichte voortdurend

127906

05234

Gemeente
Amsterdam

Vragen

127906