01672

To: Ivens Laurens[5.1.2e]
Cc: 5.1.2e . 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; Rossum, 5.1.2e van[5.1.2e]
Bcc: 5.1.2e 2(5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e e 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 1. 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 2(5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 2(5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 1 5.1.2e
Sent: Wed 9/10/2014 12:05:59 PM
Subject: RE: Vragen erfpacht
Received: Wed 9/10/2014 12:05:59 PM

Beste 5.1.2e ,
Zoals toegezegd heb ik de antwoorden op de vragen zoals je die hebt gesteld op een rijtje gezet.
Mocht de beantwoording nog vragen opleveren dan hoor ik het natuurlijk graag.

1.is het wel mogelijk om mensen bij 'einde tijdvak' te verplichten over te stappen op het nieuwe systeem van erfpacht?
In de notitie die wordt voorbereid voor het Bestuurlijk Team van aanstaande maandag wordt op dit punt in gegaan. De kern daarvan is dat er juridische belemmeringen zijn om mensen 'einde tijdvak' te verplichten om over te gaan naar het nieuwe systeem van erfpacht. De reden hiervan is dat erfpachters een huidige overeenkomst met de gemeente hebben waarin staat dat zij aan het eind van die periode recht hebben op een nieuw 50 jarig tijdvak, waarvan de canon kan worden vastgesteld door drie taxateurs. Een eeuwigdurend recht is meer waard dan een voortdurend recht. Afhankelijk van hoe groot het prijsverschil voor de erfpachter is tussen een nieuw tijdvak van 50 jaar en een eeuwigdurend recht, zal de erfpachter zich benadeeld kunnen voelen bij een verplichte overstap naar een (op de korte termijn) voor hem duurder stelsel. In dat geval zouden deze erfpachters een verplichte overstap bij einde tijdvak kunnen aanvechten bij de rechtbank, met als argument (a) dat zij volgens hun huidige AB's recht hebben op een (goedkoper) nieuw 50-jrg tijdvak (b) dat de gemeente hun dit voordeel onterecht onthoudt ingeval van verplichte overstap.

2.gaan we de grondwaardebepaling ook doorrekenen voor de verschillende Amsterdamse wijken voor de korte, middellange en lange termijn?
We gaan een financieel rekenmodel maken waarin we de effecten voor (groepen) erfpachters en de gemeente in beeld kunnen brengen door de jaren heen. Op die manier weten we wat het financiële beeld nu en in de toekomst voor erfpachter en gemeente is binnen het huidige stelsel. We bouwen het model zo dat de adviezen van de grondwaardecommissie hierin kunnen worden opgenomen om vervolgens het huidige en het nieuwe stelsel met elkaar te kunnen vergelijken. Ook hier weer voor zowel de (groepen) erfpachters als voor de gemeente.
Een precies beeld over de begrenzing van die groepen is er nog niet maar we willen bijvoorbeeld in staat zijn om in beeld te brengen hoeveel erfpachters een relatief hoge erfpacht hebben ten opzichte van de huidige marktwaarde (bijvoorbeeld in Zuidoost en Amstelkwartier) en erfpachters die een relatieve laag erfpachtbedrag hebben ten opzichte van de huidige marktwaarde.

3.bestaat er in praktijk ook negatieve residuele waarde?
In theorie wel: wanneer de marktwaarde van een object lager is dan de bouwkosten.
In de praktijk niet, want de gemeente is om fiscale redenen gehouden om een minimum grondprijs te hanteren en legt die jaarlijks vast in de grondprijsbrief. Voor 2014 is de minimum grondprijs 177 euro per m2.

4.wat gaan we doen met het systeem van taxateurs? En komt er nog wel een 'commissie van wijzen' om bij in beroep te gaan?
Voorgesteld wordt om het nieuwe erfpachtstelsel vorm te geven zonder een systeem van taxateurs. De grondwaardecommissie zal een advies uitbrengen over de grondwaardebepaling bij overstap en daaruit voortkomende afkoop en canonpercentages bij overstap. Als het goed is ligt op dat moment vast wat in de gehele stad de grondwaarde is en hoe deze richting de toekomst zal moeten worden gehanteerd. Het is zeer wel denkbaar dat het advies van de grondwaardecommissie om monitoring of herijking vraagt. We hebben nog geen beeld over de wijze waarop dit op de beste manier is te organiseren, daar zullen we ook met de commissie over van gedachten kunnen wisselen. Wellicht dat het dan verstandig blijkt om een 'commissie van wijzen' in te richten die de hoeder is van het advies van de grondwaardecommissie.
We zitten echter voorlopig wel vast aan het systeem van taxateurs in het huidige stelsel, omdat erfpachters, volgens hun huidige AB's, bij einde tijdvak recht hebben op een nieuw 50-jarig tijdvak waarvan de canon wordt vastgesteld door 3 taxateurs. Dat blijft voor alle huidige erfpachters een optie die we niet kunnen verbieden, en die dus kan worden ingezet.

5.is er een connectie tussen grondwaardebepaling en WOZ? Zo nee, waarom niet?
Nee, want:
-de WOZ gaat over het integrale object (grond + opstal) zonder die twee uit elkaar te splitsen
-de WOZ taxatie vindt plaats onder de fictie van vol eigendom. Dat is een andere waardering dan de OGA-waardering met behulp van referentie-objecten op voortdurende erfpacht

380583

-een eenheid voor de WOZ hoeft niet 1-op-1 samen te vallen met een erfpachtrecht (één erfpachtrecht met 20 huurwoningen is voor de WOZ 20 huurwoningen)

Wel maken beide waarderingen uiteindelijk gebruik van de marktwaarde van een object o.b.v. referentie-objecten.

6.is het voor tegengaan van speculatie ook niet nuttig om een bouwplicht op te nemen?

Zeker, en het voorstel is ook om dat te doen. Feitelijk doen we dat door het opnemen van een gebruiksverplichting zoals in de bouwstenen wordt voorgesteld.

7.moet niet (net als voor corporaties) er voor bedrijven een los besluit komen of we hen ook meenemen naar eeuwigdurend? Juist bij bedrijventerreinen kan gebiedsontwikkeling grote invloed hebben en moeten we voorkomen dat de gemeente hier niet van meeprofiteert.

Een eigen set van Algemene Bepalingen en beleid is niet nodig om goede afspraken te maken over de manier waarop bedrijven onder het nieuwe stelsel gaan vallen.

Cruciaal op dit punt is de keuze die het BT maakt ten aanzien van het verrekenen van volume en bestemmingswijzigingen. Met die keuze wordt de richting bepaald en kan de verdere detail uitwerking plaats vinden in de AB en het aanvullende beleid. Het al dan niet mee profiteren van de gemeente ligt niet in het maken van aparte Algemene Bepalingen, maar in de keuze of volume en bestemingswijzigingen gaan worden verrekend. De wijze waarop dat gebeurt, wordt tot nu toe vastgelegd in het aanvullende erfpachtbeleid.

8.is al bekend wie we vragen voor de dwarskijksessie?

Nee dat is nog niet bekend. 5.1.2e 5.1.2e 1 5.1.2e zal hiervoor een voorstel doen. Zou je willen meedenken over de namen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 1.: 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Ivens Laurens
Verzonden: dinsdag 9 september 2014 9:16
Aan: 5.1.2e 1.: 5.1.2e
CC: 5.1.2e1.: 5.1.2e; Rossum, 5.1.2e van
Onderwerp: Vragen erfpacht

Dank voor de bijpraatsessie over erfpacht afgelopen donderdag.
Ik heb nog wel een aantal wat algemene vragen over erfpacht. Zou je deze voor me kunnen beantwoorden zodat ik beter zicht krijg.
- is het wel mogelijk om mensen bij 'einde tijdvak' te verplichten over te stappen op het nieuwe systeem van erfpacht?
- gaan we de grondwaardebepaling ook doorrekenen voor de verschillende Amsterdamse wijken voor de korte, middellange en lange termijn?
- bestaat er in praktijk ook negatieve residuele waarde?
- wat gaan we doen met het systeem van taxateurs? En komt er nog wel een 'commissie van wijzen' om bij in beroep te gaan?
- is er een connectie tussen grondwaardebepaling en WOZ? Zo nee, waarom niet?
- is het voor tegengaan van speculatie ook niet nuttig om een bouwplicht op te nemen?
- moet niet (net als voor corporaties) er voor bedrijven een los besluit komen of we hen ook meenemen naar eeuwigdurend? Juist bij bedrijventerreinen kan gebiedsontwikkeling grote invloed hebben en moeten we voorkomen dat de gemeente hier niet van meeprofiteert.
- is al bekend wie we vragen voor de dwarskijksessie?
Groet van Laurens Ivens