010 Gemeente Amsterdam

Informatie voor de grondwaardecommissie

Aan De heren Berhout, Brounen en Eichholtz,
Van (10)(2e) (10)(2e), , (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl
Kenmerk 2015-1011

Datum 2 februari 2015

Geachte heer Berhout, Brounen en Eichholtz,

Hierbij stuur ik jullie de volgende achtergrondinformatie toe:

1. (concept) collegevoordracht definitief Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel
2. Nota van bevindingen
3. Startdocument
4. schema planning proces Vernieuwing Erfpachtstelsel

In bovenstaande stukken worden de uitgangspunten en het proces beschreven om tot een eeuwigdurend erfpachtstelsel te komen. Het betreffen stukken die op 10 februari in het college van burgemeester en wethouders zullen worden besproken en naar verwachting ook worden vastgesteld. Wethouder Eric van der Burg zal deze stukken later die week openbaar maken. Tot dan zijn deze stukken nog vertrouwelijk.

5. Grondprijzenbrief 2015
6. Grondprijzenlijst Woningen bij Grondprijzenbrief 2015
7. Rapport adviesgroep Grondprijzenbrief 2015

Ieder jaar stelt de gemeenteraad van Amsterdam het grondprijsbeleid vast. Dit wordt vastgelegd in de Grondprijzenbrief. Sinds een aantal jaar beoordeeld en adviseert ook een adviesgroep bestaande uit een woningmarktspecialist, een commercieel onroerend goed specialist en een bouwkostendeskundige de (concept) Grondprijzenbrief.

8. Opdrachtbrief Frijns
9. Advies commissie Frijns
10. 10 voorbeelden van taxaties bij einde tijdvak voor het bepalen van de canon voor het nieuwe tijdvak
11. advies canonpercentage Francke & Frijns

De vorige wethouder Grondzaken, Maarten van Poelgeest, heeft in 2013 ook voorstellen aan de gemeenteraad gedaan om het erfpachtstelsel te vernieuwen. Zijn voorstellen zagen op het eveneens afschaffen van de canonherzieningsprocedure na 50 jaar en deze te vervangen door canonherziening op het moment van woningoverdracht (de voorstellen waren alleen voor koopwoningen). In dit traject is ook een commissie ingeschakeld om advies te geven over de

voorstellen zoals die er toen lagen maar ook over de huidige taxatiepraktijk bij einde tijdvak na 50 jaar. Vooral vanwege het laatste onderdeel kan dit advies ook voor jullie relevant zijn. Mochten jullie meer willen weten over de vernieuwingsvoorstellen van Maarten van Poelgeest, dan kan die informatie worden verstrekt.
In de zomer van 2013 hebben de heren Francke & Frijns daarnaast ook een advies gegeven hoe het canonpercentage kan worden bepaald binnen de vernieuwingsvoorstellen van Maarten van Poelgeest. De canonherziening zou in deze voorstellen frequenter zijn en dit had, conform het advies van Francke en Frijns, invloed op het percentage.
In april 2014 zijn de voorstellen teruggetrokken. Bovenstaande informatie wordt aan de commissie verstrekt zodat jullie er kennis van kunnen nemen en eventuele verschillen tussen jullie advies en die van commissie Frijns vroegtijdig onderkennen.
De opdracht en de adviezen zijn openbaar. De 10 voorbeelden moeten vertrouwelijk worden behandeld.

12. Algemene Bepalingen voor Erfpacht 2000

De laatste, door de gemeenteraad vastgestelde, Algemene Bepalingen zijn de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000). Deze algemene bepalingen worden van toepassing verklaard bij de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten en voor het volgende tijdvak bij einde van het tijdvak. Tevens wordt de AB2000 van toepassing wanneer erfpachtrechten juridisch gesplitst worden.

13. Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten

In 2013 hebben de banken bovenstaande richtlijn opgesteld. Op verzoek van de (drie grootste) banken verstrekken wij deze richtlijn ook aan jullie.

Een overzicht met alle verschillende algemene bepalingen, zoals die momenteel in omloop zijn, en de belangrijkste kenmerken daarvan zal nog volgen.
Zoals in de gesprekken is aangekondigd, is aan een aantal partijen (SEBA, VEH) gevraagd een stuk te leveren met informatie of zienswijze welke zij graag met jullie delen. Tot op heden hebben wij nog niets ontvangen. Zodra deze stukken beschikbaar komen, worden deze aan jullie verstrekt.

Tot aankomende woensdag!

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
beleids- / vastgoedadviseur