



Erfpachtplannen gemeente Amsterdam en de consequenties voor 'Samenwerking'

**Presentatie Algemene Ledenvergadering
19 juni 2017**

Evert Bartlema,
Directeur 'Samenwerking'



Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging
"SAMENWERKING" BA

Korte voorgeschiedenis

- Huidige coalitie (m.n. VVD en D'66) wil van erfpacht af
- Compromis met SP: eeuwigdurend i.p.v. voortdurend
- Voortdurend = tijdvak 50 jaar, daarna herziening
- Eeuwigdurend = eeuwig vaste jaarlijkse canon (met indexering) of in één keer afkopen voor altijd
- Voorstel B&W december 2016: veel commotie
- Na inspraak aangepast voorstel opgesteld (mei 2017)



Essentie aangepast voorstel B&W

- Overstapregeling: erfpachters kunnen in 2017, 2018 of 2019 overstappen
- Keuze: afkopen voor altijd of eeuwigdurende canon
- Eenmalige korting (“overstappremie”): 25%!
- Korting voor huurwoningen: 5%
- Grondwaarde afgeleid van WOZ-waarde, m.b.v. BSQ (buurtstraatquote)
- BSQ = aandeel grondwaarde in WOZ per straat (t.o.v. opstalwaarde)
- BSQ in Oud-Zuid hoog, bij ‘Samenwerking’ gemiddeld 41,6%



‘Samenwerking’ op erfpacht



- Meeste bezit op erfpacht
- Alleen 1^e en 2^e bouw niet, plus Beatrixschool (totaal 61 woningen)
- Erfpacht in 1988 voor 50 jaar afgekocht (tot 2038)
- We schrijven daarop jaarlijks € 211.000 af
- Voor Beethovenstraat jaarlijkse canon € 22.000



‘Samenwerking’ en het nieuwe erfpachtvoorstel

- Eeuwigdurende erfpacht op zich wenselijk: continuïteit en zekerheid op langere termijn
- Hoe pakt het financieel uit?

WOZ- waarde 2015	€ 365.4 milj.
Opstalwaarde:	€ 208,1 milj.
Grondwaarde:	€ 148.4 milj.
Grondwaarde 2038:	€ 224,9 milj
Na huurkorting, overstapkorting en depreciatie:	€ 133,6 milj.
Jaarlijkse canon vanaf 2038:	€ 3,2 milj.
Dat is in euro's van nu circa:	€ 2,0 milj.
Afkoopsom 2017:	€ 65,7 milj.

Inzet bestuur (inhoudelijk)

- Afkoopsom € 66 miljoen of canon van € 2 miljoen niet op te brengen (jaaropbrengst huurwoningen € 8 miljoen)
- Extra huurkorting nodig voor ‘Samenwerking’
- Ook: meer rekening houden met herbouwwaarde monumenten, herbouwwaarde binnentuinen en waarde zolders en kelders.



Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging
“SAMENWERKING” BA

Inzet bestuur (proces)

- Februari: uitgebreide inspraakreactie; niet door gemeente opgepakt.
- April: overleg met ambtelijk projectleider
- Mei: ingesproken in raadscommissie RO/GZ
- Juni: overleg met wethouder Van der Burg
- Aansluitend: contact met diverse raadsleden



Voorlopige opbrengst

- Wethouder en coalitiegenoten snappen onze positie, zijn bereid ernaar te kijken
- Wellicht maatwerk voor ‘Samenwerking’: lagere erfpacht, mits woningen blijvend voor middeninkomens
- Uitwerking na zomer (ná raadsbesluit)



Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging
“SAMENWERKING” BA