Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht

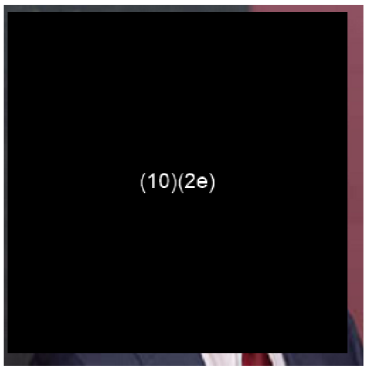
(10)(2e) (10)(2e)
Directeur Grond en Ontwikkeling gemeente Amsterdam
7 april 2016

Collegeakkoord juni 2014

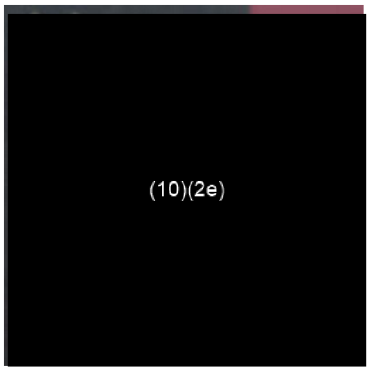
"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van **eeuwigdurende erfpacht**. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.

Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem. In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."

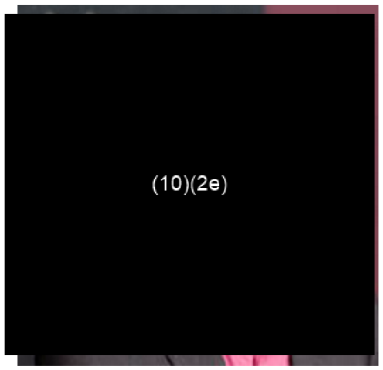
Bestuurlijk Team



Eric van der Burg
Grondzaken



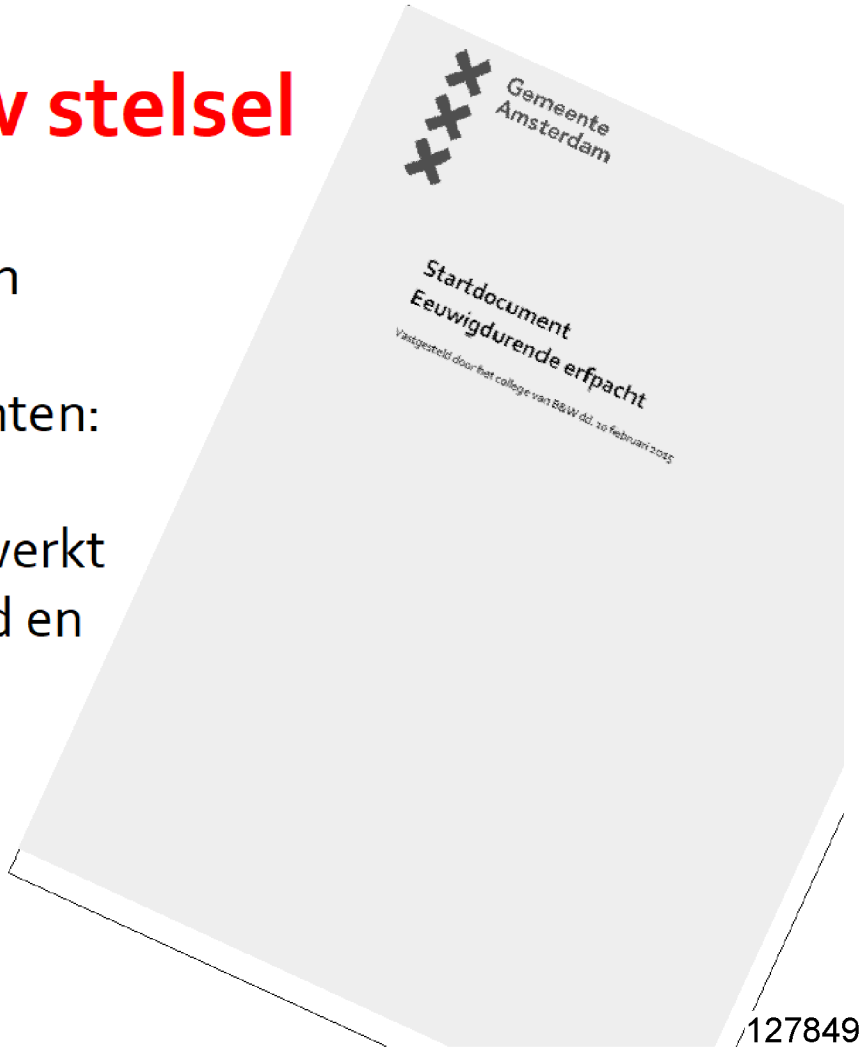
Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen

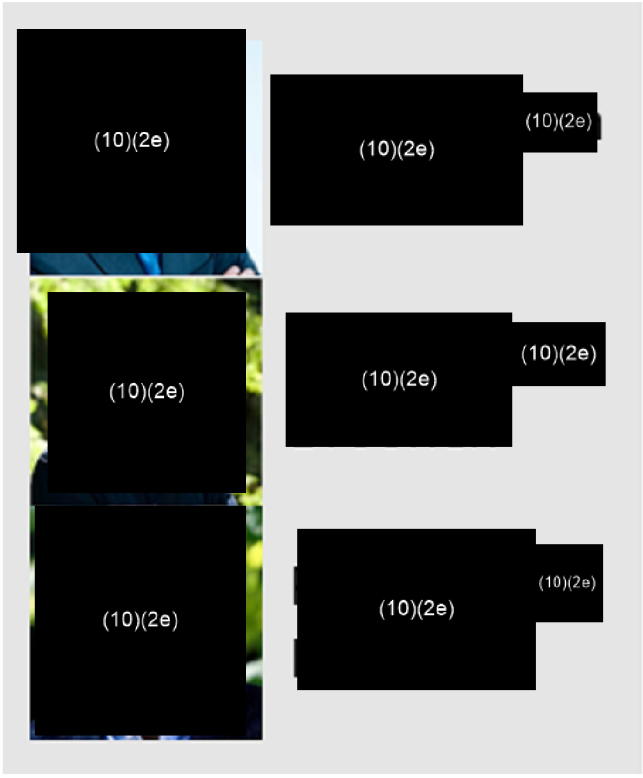
Uitgangspunten nieuw stelsel

- Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing
- Bestemmingswijziging alle segmenten: wel prijsaanpassing
- Anti speculatie beleid wordt uitgewerkt
- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend



00625





127849

Kern van het advies GWC

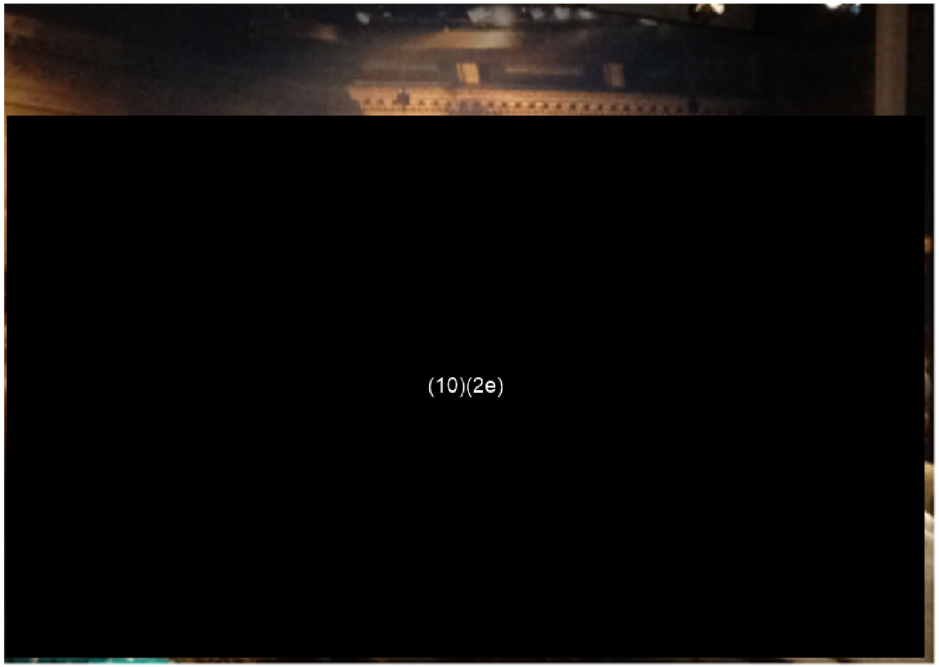
- Residuele grondwaardebepaling uitgangspunt
- Betaalvorm: 2 canontypes en afkoopsom
- Respecteren van bestaande rechten
- Methodiek grondwaardebepaling

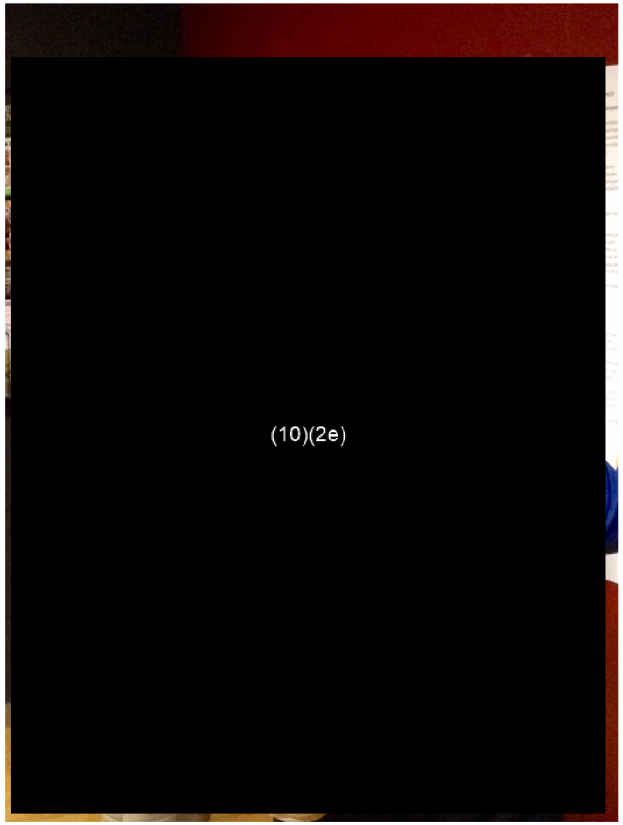
Methode grondwaardebepaling bestaand



00625

Klantenpanels en expertteams





127849

Met wie spreken we over het eeuwigdurende erfpachtstelsel

- Klantenpanels
- Expertsessies
- SEBA
- Vereniging Eigen Huis
- Andere steden
- Belastingdienst

januari 2016 → klantenpanel ■ klankbordgroep medewerkers afdeling Erfpacht & Uitgifte ■ **december 2015** → expertsessie met vastgoed-professionals (woningen) ■ Belastingdienst ■ expertsessie met vastgoed-professionals (commercieel vastgoed) ■ **november 2015** → bijeenkomst voor Zelfbouwers ■ **oktober 2015** → klantenpanel ■ klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte ■ SEBA ■ klankbordgroep collega ambtenaren op erfpacht ■ **september 2015** → expertsessie banken ■ overleg met Nauta-Dutilh over de AB 2016 ■ expertsessie notariaat ■ accountteam Haven ■ **augustus 2015** → dwarskijksessie ■ Belastingdienst ■ **juli 2015** → Gemeente Utrecht ■ expertsessie vastgoedprofessionals ■ expertsessie met banken ■ klankbordgroep collega's erfpachters ■ dwarskijksessie ■ **juni 2015** → klantenpanelbijeenkomst erfpachters ■ ondernemerspanelbijeenkomst ■ klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte ■ advies grondwaarde-commissie ■ **mei 2015** → Ombudsman ■ MKB Amsterdam ■ NBA ■ KNB ■ klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ expertsessie banken ■

00625

Wat leeft er zoal

- 'Eeuwigdurende erfpacht wordt te duur voor bestaande erfpachters'
- 'Canonherzieningen in het voortdurende stelsel zijn te duur'
- 'Er zijn hoge kortingen nodig'
- 'Kan ik mijn huis nog wel verkopen?'
- 'Eeuwigdurende erfpacht een goede stap'
- 'Voor nieuwbouw geen bezwaren'


Het Parool

HOME AMSTERDAM STADSGIDS

'Ga met de erfpachters zelf om tafel'

Wethouder RO en Grondzaken @ericvanderburg zinspeelt op erfpachtkkorting van 40% bij #Stadsgesprek. Kijk live mee: debalie.nl/agenda/podium/ …

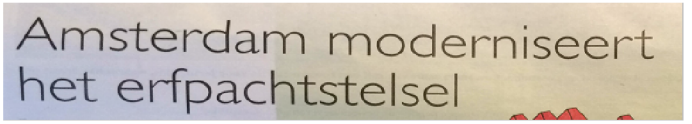

'Erfpachtplannen deugen niet'


Historische herziening stelsel vanaf 1 juli 2016

VRIJE KEUZE IN ERFPACHTSOORT

(10)(2e)

(10)(2e)


Amsterdam moderniseert het erfpachtstelsel


Reken af met woeker bij erfpacht in Amsterdam

127849

Waar staan we nu?



00625

Gemeente
Amsterdam

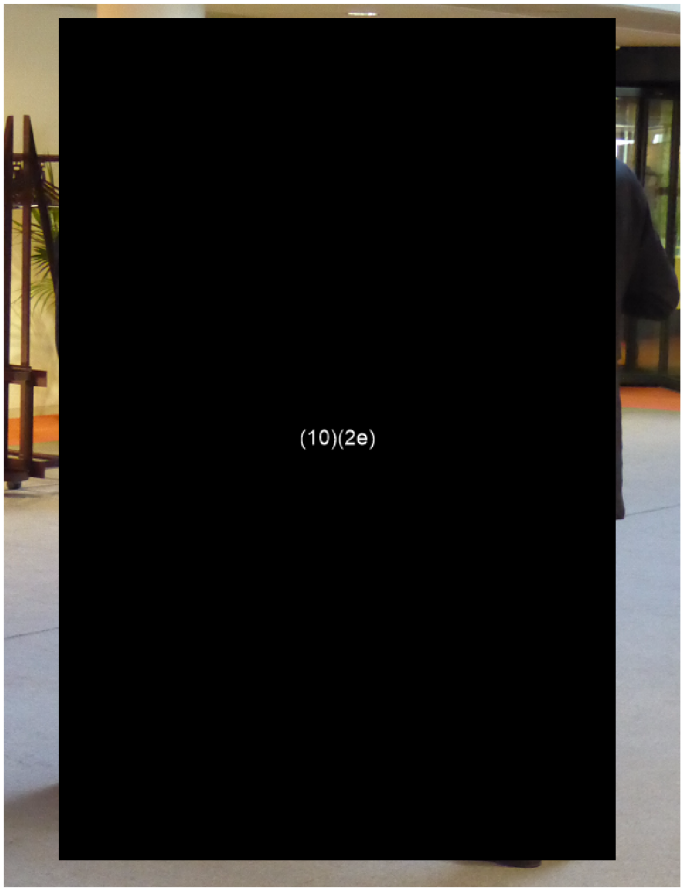
Inspraakdocument eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam

22 februari 2016



127849

00625



Gemeente Amsterdam

Informatiemarkt
Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw
1e etage, foyer

U bent welkom op 15, 16 en 17 maart tussen 16:00 en 21:00 uur.
Meer informatie op **www.amsterdam/nl/erfpacht**





127849

Waarover binnenkort raadsbesluit?

(juni/juli 2016)

- Algemene Bepalingen (inspraak)
- Uitgiftebeleid (inspraak)
- Grondprijsbeleid (raadsbesluit, geen inspraak)
  - Grondprijzen
  - Canonpercentage

00625



127849

Invoering langs twee sporen

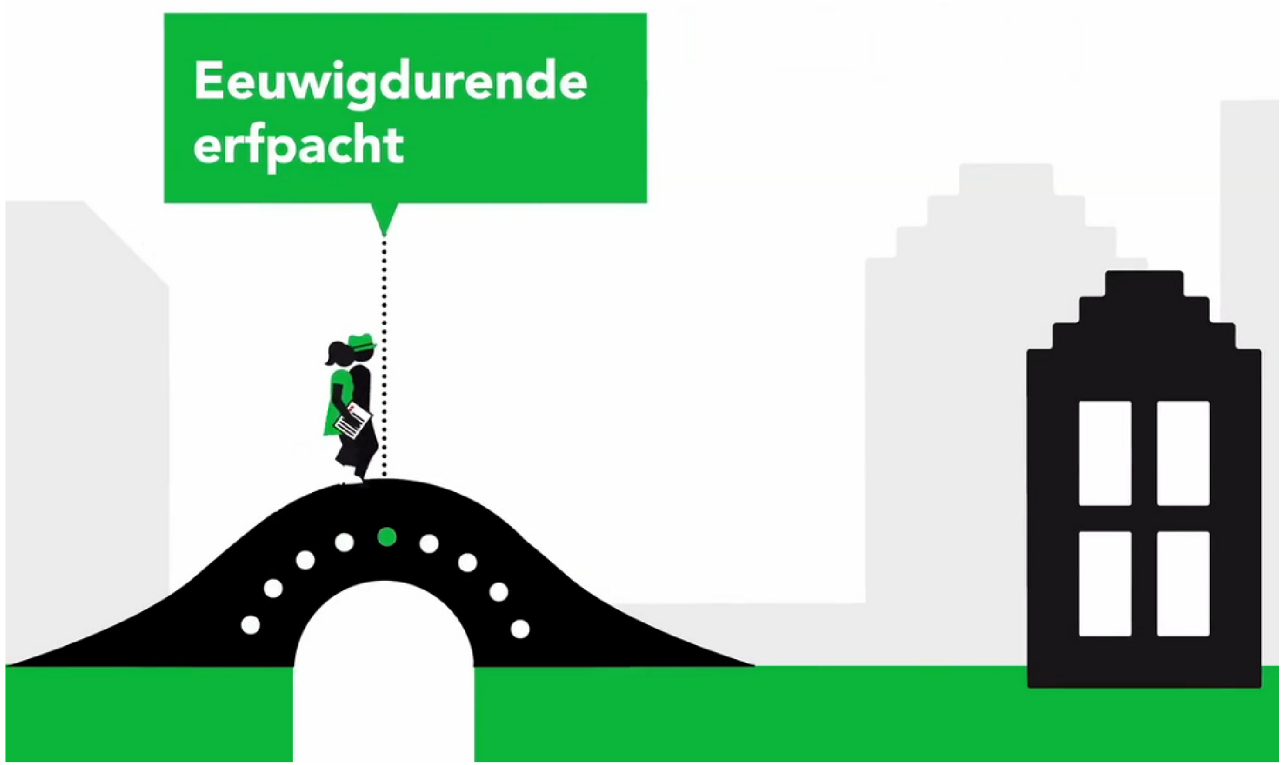


Overstapregeling: uitgangspunten

- Gegeven: nieuw tijdvak na huidig, voortdurend tijdvak
- Overstap is **altijd** vrijwillig
- De erfpachtgrondwaarde wordt residueel bepaald aan de hand van de WOZ (peildatum 1-1-2014)
- Methode commercieel vastgoed wordt uitgewerkt
- Huidige voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd
- De gemeente wil de overstap financieel aantrekkelijk(er) maken door korting

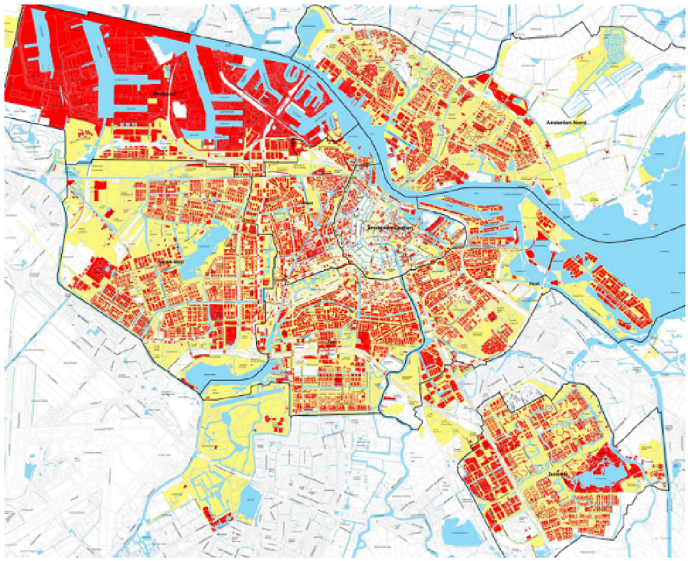
00625

Prijs van de overstap



127849

Terug- en vooruitblik



- 255.000 erfpachtcontracten
- Waarde: 7 miljard

00625

Meer weten?

- Nieuws en nieuwsbrief op **amsterdam.nl/erfpacht**
- Vragen? Mail (10)(2e) **@amsterdam.nl**
- Of bel naar **14020**



127849