00647

Gemeente
Amsterdam

Naar eeuwigdurende erfpacht

Toelichting collegebesluit van 18 november

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel

25 november 2014

127873

Inhoud

1. Huidige stelsel
   - Erfpacht in Amsterdam
   - Knelpunten

2. Vernieuwing stelsel
   - Eeuwigdurende erfpacht
   - Uitgangspunten nieuwe stelsel
   - Proces

Gemeente
Amsterdam

1. Huidige stelsel

Korte introductie

00647

Erfpacht in Amsterdam

- Wat is erfpacht?
- Sinds 1896
- Voortdurende erfpacht sinds 1915
- Onbepaalde looptijd met 50-jrg of 75-jrg tijdvakken
- Per tijdvak wordt:
  - Nieuwe canon vastgesteld
  - Stelt de gemeente de nieuwe Algemene Bepalingen (AB) vast

127873

00647

Erfpacht in Amsterdam

- Erfpacht sinds 1896
- Voortdurende erfpacht sinds 1915
- Grondprijs en canon wordt bepaald bij eerste uitgifte
- Canonpercentage wijzigt per kwartaal
- Verschillende betalingsopties
- Na 50 jaar herijking van de grondprijs en canon (canonherziening einde tijdvak - CHET)

127873

00647

Erfpacht in Amsterdam – de cijfers (1/2)

- 80% v.d. grond (22.000 ha) gemeentebezit, 7.900 ha. bebouwd
- Circa 60% van de koopwoningen staat op erfpacht
- ± 400.000 woningen en ± 96.000 bedrijven op erfpacht
- 110.000 unieke erfpachters
- 250.000 voortdurende erfpachtcontracten
- 50.000 canonbetalende rechten
- 200.000 afgekochte rechten

127873

00647

Erfpacht in Amsterdam – de cijfers (2/2)

- Canonopbrengsten ca. € 100 mln per jaar
- Resultaat ca. € 100 mln per jaar
  - Ca. € 40 mln afdracht Algemene dienst
  - Ca. € 30 mln Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
  - Ca. € 10 mln verkoopafdracht Vereveningsfonds
  - Ca. € 20 mln financieringswinst Treasury
- Balans

Debet		Credit	
Grondw. Canon	€ 1,5 mrd	Schuld	€ 1,5 mrd
Grondw. Afkoop	€ 4,5 mrd	Reserve	€ 4,5 mrd

127873

Knelpunten voortdurende stelsel

- Plotselinge stijging van de woonlasten bij CHET
- Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon
- Onzekerheid over toekomstige woonlasten
- Terughoudendheid van banken bij financiering
- Ingewikkelde procedures

00647

Gemeente
Amsterdam

2. Vernieuwing stelsel

uitgangspunten en procesaanpak

127873

00647

Vernieuwing in de pers (1/3)

‘Huis op erfpacht daalt in waarde’

TOM DAMEN

AMSTERDAM – Een huis op erfpacht wordt in Amsterdam lang zaam maar zeker minder waard, dan een huis dat op eigen grond staat. De prijs van een huis op erfpacht in het hart tot onzekerheden van nieuwe erfpachtsystemen zal daar tussen in liggen.

Dat zegt Eric van der Burg (VVD, Grondzaken). Op de vrije woningmarkt ontstaan volgens hem nu al prijsverschillen tussen huizen die op eigen grond staan en huizen op erfpacht. “Ik denk dat Amsterdammers, Nederlanders, huizen onder het huidige erfpachtsysteem steeds minder gaan waarderen,” zegt hij.

“Als jij een huis koopt dat op vooruitzicht erfpacht staat, die elke vijftig jaar vernieuwd moet worden, en de buren hebben een huis dat op eeuwigdurende erfpacht staat, kopen mensen liever het huis van de buren,” aldus Van der Burg. Het huis van de buren wordt dus duurder.

Amsterdam gaat alle eigenaren van huizen op erfpacht het nieuwe stelsel aanbieden. Alle nieuwe kopers vallen straks meteen onder het nieuwe systeem. Mensen die nu een huis kopen, kunnen later overstappen, of ze kiezen ervoor in het huidige systeem te blijven tot het aflopen van het erfpachtrijhuis. Van der Burg: “Wij gaandeweg huidige kopers dat ze straks hun een keuze wat voor hun het beste is. Alsnog daartoe dwingen, wordt bedeeen met kopen.”

Amsterdam gaat in 2015 een commissie instellen die het college advi-seert over het nieuwe erfpachtstelsel. Een jaar later moet het worden ingevoerd. Een van de belangrijkste vragen daarbij is welke prijs de grond heeft.

Van der Burg: “Amsterdam kent niet het tegelijkertijd realistische systeem voor het berekenen van de grondprijs. Stel dat een huis 300.000 euro kost, en de bouwkosten zijn 250.000 euro, dan vindt de stad dat de grond 50.000 euro waard is. Het afkopen van de grond in erfpacht weer vijftig jaar kost ook 50.000 euro.”

Meer dat gaat veranderen, zegt Van der Burg. En zonder het gaat veranderen, is het verschil nu al merkbaar aan dupripijzen op straat. Van der Burg is de eerste Amsterdamse wethouder die zegt dat er prijsverschil is of zou

JOTHAM GAST

“Het beste alternatief voor de dealer is verhuisd”

Met meer dan 30 jaar ervaring in het onderhouden, repararen en de verkoop van Citroën en Peugeot.



Jubileumaanbieding
Actie maanden 0% www.jotham.nl

Nieuwe kopers vallen onder nieuw erfpachtstelsel

moeten zijn tussen woningen op erfpacht en huizen op eigen grond.

Als huiseigenaren ten aanzien van de grond pal gehouden worden, kunnen zo bereid zijn voor een huis op eigen grond € 530.000 euro te betalen als dezelfde woning op erfpacht 300.000 euro kost. Bij voortdurende erfpacht kom de extra grondwaarde dan bijvoorbeeld na 100 jaar zijn.

Nieuwe kopers die nu nog de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, hoeven na 25 of 50 jaar niet te betalen. Mogelijk moet deze nog een bedrag bij voor het aantal jaar dat zij al gebruikt hebben voor de overstap, maar hier dat zijn details waarover de commissie-Van der Burg nadenkt.

“Waar van twee keer betalen sal geen sprake zijn,” zegt Van der Burg. Het gaat om zeven procent van de kopers; die rest betaalt eenmaal. Hoe het zit met huiseigenaren die in 2017 of 2030 hun erfpacht moeten verlengen, of die dat net gedaan hebben, weet hij nog niet.

Twee weken geleden stelde het Gerechtshof dat Amsterdam niet op alle willekeurig mocht veranderen. Onder de rechter ligt de vraag of dat wel mag door hetzelfde van een nieuw systeem en bij afkoop van een tijdvak.

Parool 14/10

00647

Vernieuwing in



127873

00647

Vernieuwing in de pers (3/3)

Type bronnen	Berichten
1. Twitter	267
2. Facebook	64
3. Nieuws	11
4. Forum	10
5. Blog	7
6. Google+	1
7. blendle	1
8. YouTube	1



127873

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."

00647

Startdocument bestuurlijk team

- Bestuurlijk Team



Eric van der Burg
Grondzaken

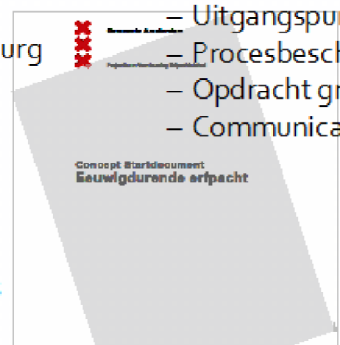


Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen

- Concept Startdocument
  - Uitgangspunten van het stelsel
  - Procesbeschrijving
  - Opdracht grondwaardecommissie
  - Communicatieaanpak



127873

Collegebesluit 18 november 2014

- Concept Startdocument vrij te geven voor consultatie

In te stemmen met de in het startdocument opgenomen
- uitgangspunten van het nieuwe stelsel
- opdracht aan de grondwaardecommissie
- planning en proces
- communicatieaanpak
- risicobeheersing volgens regeling risicovolle projecten (RRP)

Uitgangspunten nieuw stelsel (1/3)

- Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.
- Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen, maatschappelijk en commercieel)
  - Corporaties kennen een eigen traject (vervolg bouwen aan de stad 2)
  - Haven Amsterdam
- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend

  Verwachting is dat
  - eeuwigdurend goedkoper is dan koop
  - eeuwigdurend duurder is dan voortdurend

Uitgangspunten nieuw stelsel (2/3)

- Tussentijds overstappen is vrijwillig voor de erfpachter
  - Erfpachter maakt persoonlijke afweging
  - Einde tijdvak doet de gemeente aanbieding eeuwigdurend
- Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing (overige bestemmingen dus wel)
  - Voordeel voor de woningeigenaar
- Bestemmingswijziging alle segmenten: wel prijsaanpassing
  - gaat speculatie tegen
  - transformaties blijven mogelijk

Uitgangspunten nieuw stelsel (3/3)

- Geen mogelijkheid tot ondererfpacht
  - Voor de haven geldt een uitzondering
- Gebruiksverplichting
- Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
- Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn
  - effecten worden voor de komende 10 jaar in beeld gebracht
  - effecten spelen vooral op lange termijn (vervallen CHET's)
- Invoering van het nieuwe stelsel in 2016

Het nieuwe stelsel uitgewerkt

- Waarin slaat het nieuwe stelsel neer:
  - Algemene Bepalingen
  - Overstapregeling
  - Aanpassing van aanvullend beleid
- Grondwaardecommissie adviseert over
  - Waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
  - Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend
  - Waardeverschil tussen eeuwigdurend en koop
  - De wijze waarop de waarde van eeuwigdurend kan worden verrekend met de waarde van huidige erfpachtrechten

00647

De werkwijze

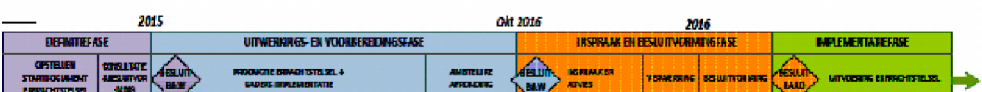
- Van mijlpaal tot mijlpaal
  - Sturen op beïnvloedbare doorlooptijden
  - Zorgen voor tussentijdse herijking en herbezinning
  - Dwarskijksessies, risicoanalyses, consultaties
- Expertise wordt actief gezocht: in gesprek
  - Expertisesessies
  - Consultatierondes
  - Ambtelijke erfpachtklankbordgroep

127873

00647

Planning op hoofdlijnen

- Uitwerking: januari '15-september (9 mnd)
  - Advies grondwaardecommissie: eind april
- Inspraak: oktober-voorjaar '16 (7 mnd)
- Besluit nieuw stelsel: voorjaar '16
  - Eerste nieuwe uitgifte eeuwigdurend
- Implementatie: rest 2016



127873

00647



Wat betekent dit voor (aankomende) erfpachters nu?

- Canonherzieningen en nieuwe uitgiftes vinden plaats conform huidige voortdurende erfpachtstelsel tot moment van invoering nieuw stelsel.
- Erfpachters die nu een afspraak in het huidige systeem maken worden op dezelfde manier in de gelegenheid gesteld om over te stappen als de andere huidige erfpachters.
- Er is geen financieel voor of nadeel als je vanuit het huidige systeem overstapt of wanneer je direct in een eeuwigdurend stelsel terecht komt.

127873

Communicatie naar buiten gericht

- De gemeente vertelt het verhaal overal helder en juist
  - Goede communicatieboodschap en informatie intern
  - Heldere communicatiestrategie
  - Steeds in contact met de omgeving (open en actief)
- Communicatie wordt afgestemd op de fase en ontwikkeling
  - Van collectief nu naar individueel later (bij aanbieding)
  - Volgen van het debat, mogelijkheid tot intensiveren
  - Inzetten van intermediair netwerk

00647

Communicatie

- Intranet
  - Documenten
  - Planning en actueel
  - Communicatielijn
  - Vraag & Antwoord
- Nieuwsbrief
- Klankbordgroep
- Twitter
- Met 1 mond



127873

00647



Nog vragen of suggesties?

127873