00628



127853

00628

Even voorstellen, (10)(2e) (10)(2e)

- Adviseur Wibautgroep bij het Projectmanagementbureau
- Gewerkt aan o.a. Zuidas, IJburg, Zuidoostlob, 1 stad 1 opgave, cluster R&E
- Manager Vernieuwing Erfpachtstelsel

Opzet

- Korte introductie
- Welke vragen gaan we onderzoeken
  - Steeds eerst 2 bijdragen uit de zaal
  - Daarna verdieping en discussie

Gemeente
Amsterdam

1. Korte introductie

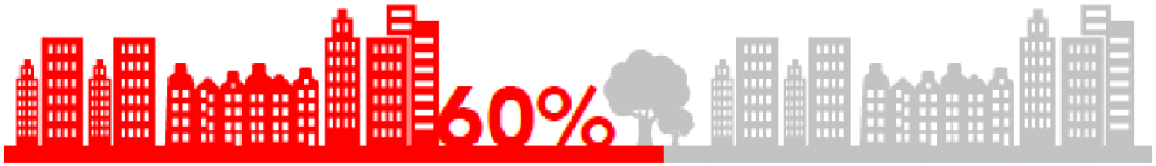
Erfpacht in Amsterdam

- Erfpacht sinds 1896, Wat is het?
  - Betalen voor het gebruik van de grond voor een vastgestelde periode
  - Canon of afkoop
- Verschillende vormen:
  - tijdelijk, voortdurend en straks eeuwigdurend
- Meestal na 50 jaar herijking van de grondprijs en canon

Erfpacht in cijfers

- 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 canon betalende rechten
- 200.000 afgekochte rechten



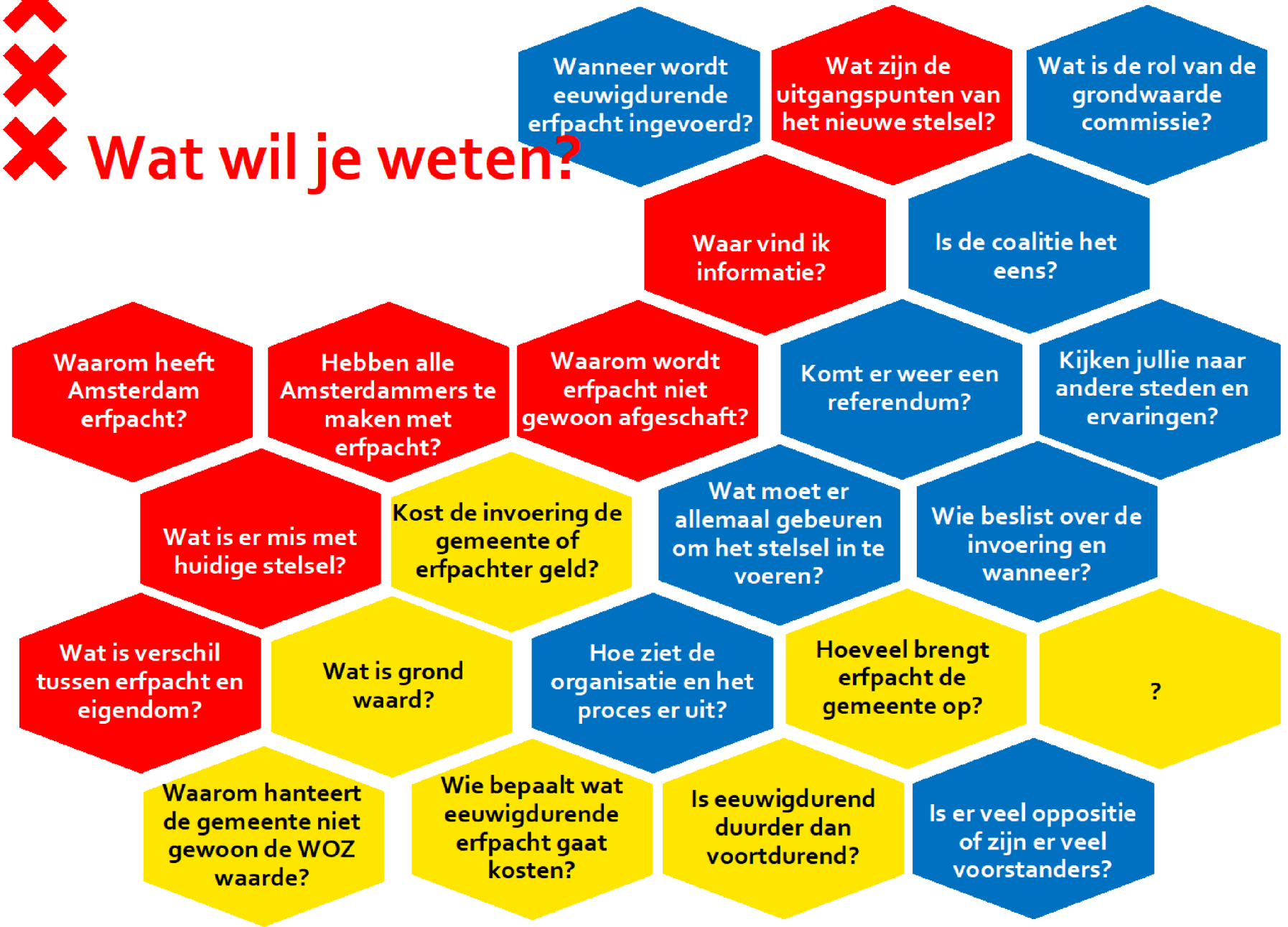


Opgave

- De gemeente wil naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht

00628

Wat wil je weten?



127853

Waarom heeft Amsterdam erfpacht

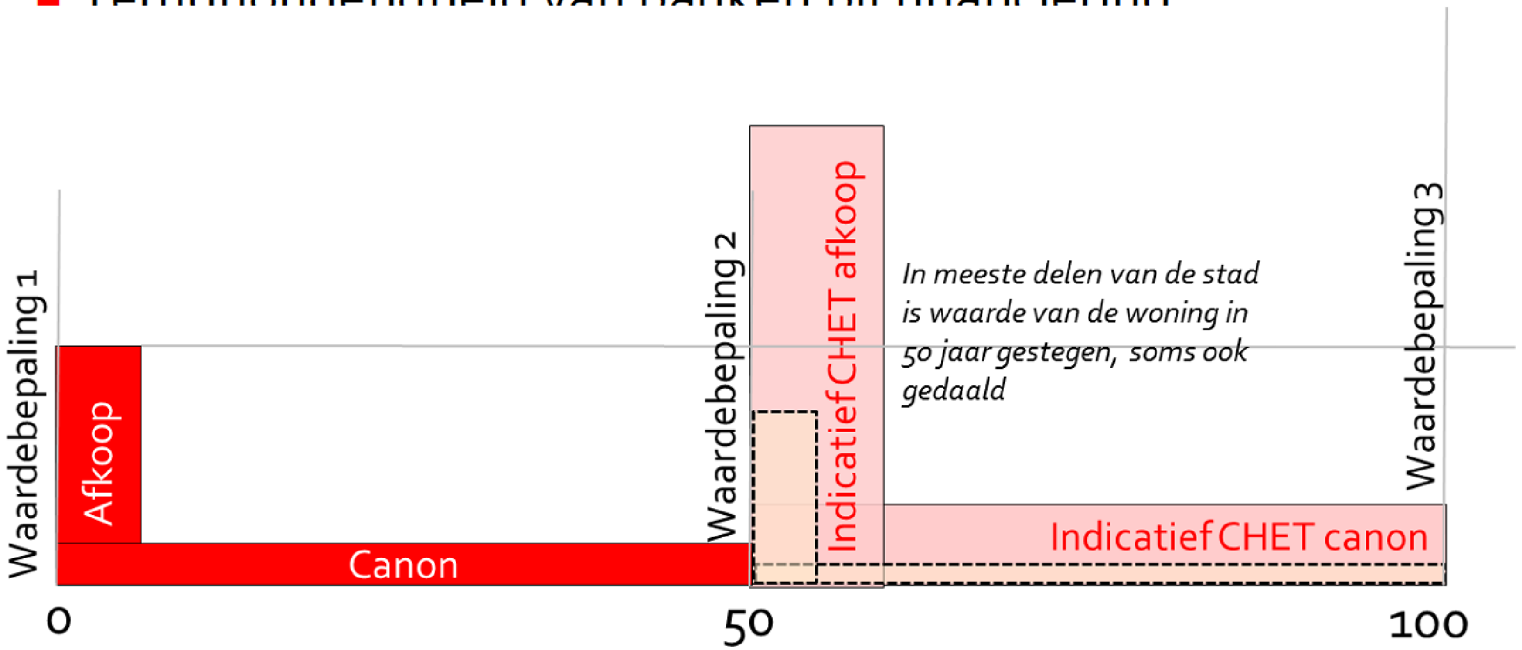
De gemeente blijft eigenaar van de grond. Ze heeft een extra instrument om het gebruik (bestemming, gebruik en oppervlakte) van grond te sturen. Bovendien vloeit een deel van de waardevermeerdering in de gemeentekas, waarmee deze ten goede komt aan iedereen die in de stad woont, werkt of recreëert.

Wat is het verschil tussen erfpacht en eigendom

- De gemeente en de erfpachter kunnen in een erfpachtcontract afspraken maken die niet op een andere manier zijn te regelen. Bijvoorbeeld over gebruik en bestemmingen.
- Bij erfpacht koopt de eigenaar de grond niet, dat is goedkoper en geeft andere financieringsmogelijkheden (canon is b.v. aftrekbaar). Erfpacht is in andere steden ook tijdens de crisis ingezet om de woningbouw vlot te trekken.

Knelpunten huidige stelsel:

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



Hebben alle Amsterdammers te maken met erfpacht?

- Als eigenaar van een woning of bedrijf kun je zowel op erfpacht als op eigen grond 'staan'.
- Corporaties en haven hebben ook erfpacht maar kennen eigen afspraken

- De inkomsten uit erfpacht worden aangewend voor:
  - Gebiedsontwikkeling
  - Toevoeging aan de Algemene middelen
  - Afspraken met corporaties over de sociale woningbouw

Waarom wordt erfpacht niet afgeschaft?

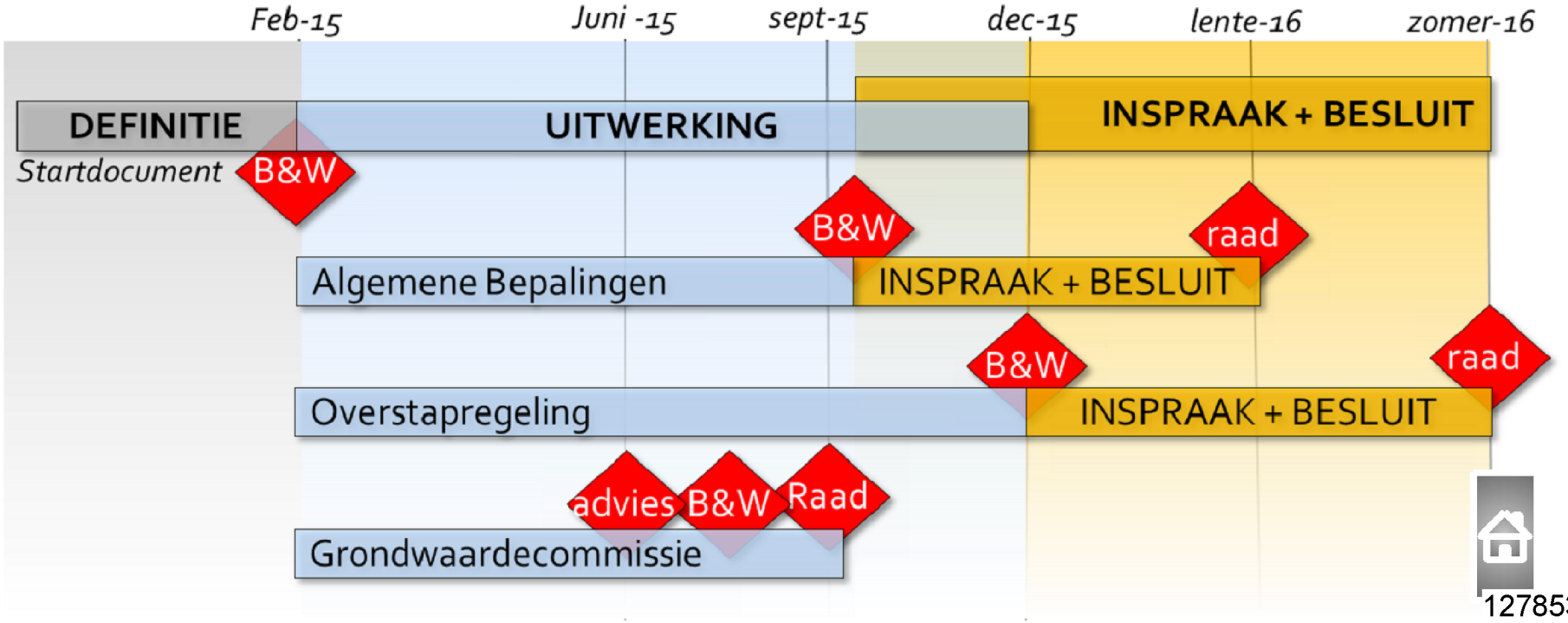
- Coalitie VVD, D66 en SP hebben besloten om een eeuwigdurend stelsel in te voeren om op deze manier:
  - De belangrijkste knelpunten van het huidige stelsel op te lossen
  - Zo dicht mogelijk bij koop te komen zonder de voordelen van erfpacht te verliezen.

Wat zijn de uitgangspunten van het nieuwe stelsel?

- Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.
- Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen, maatschappelijk en commercieel)
- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
- Tussentijds overstappen is vrijwillig voor de erfpachter
- Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing
- Bestemmingswijziging alle segmenten: wel prijsaanpassing
- Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn
- Invoering van het nieuwe stelsel in 2016

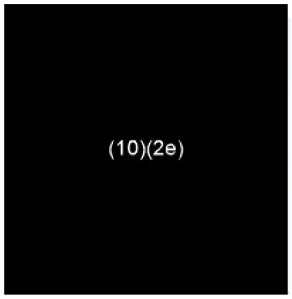
Wanneer wordt eeuwigdurende erfpacht ingevoerd?

- In 2 stappen:
  - Voorjaar 2016: nieuwe uitgiftes
  - Zomer 2016: overstapmogelijkheid naar nieuwe stelsel

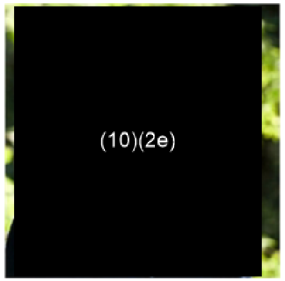


Wat is de rol van de grondwaarde commissie

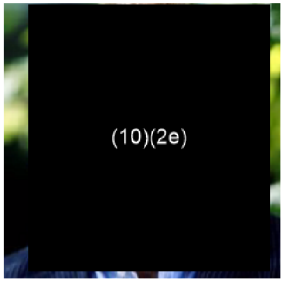
- Grondwaardecommissie adviseert 18 juni over
  - Waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
  - Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend
  - Waardeverschil tussen eeuwigdurend en koop
  - Wijze van verrekening eeuwigdurend met huidige erfpachtrechten
- College neemt na de zomer standpunt in op welke wijze het advies in het nieuwe stelsel wordt verwerkt.



Prof. dr. (10)(2e)
Nyenrode Universiteit

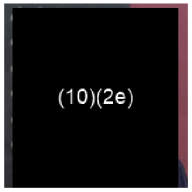


Prof. dr. (10)(2e) (10)(2e)
Tilburg University

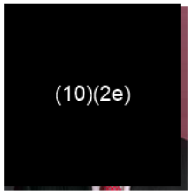


Prof. dr. (10)(2e)
Maastricht Universiteit

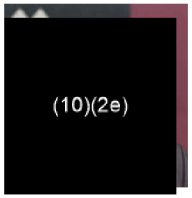
Is de coalitie het eens (1/2)?



Eric v.d. Burg
Grondzaken



Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen

"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."

Is de coalitie het eens (2/2)?

- Tijd genomen voor de opdrachtformulering
- Vastgelegd in Startdocument:
  - uitgangspunten van het nieuwe stelsel
  - opdracht aan de grondwaardecommissie
  - planning en proces
  - communicatieaanpak
- Gekozen voor open proces
  - stakeholders
  - consultatie
  - bespreking in raadscommissie RO



Wat moet er allemaal gebeuren om het stelsel in te voeren

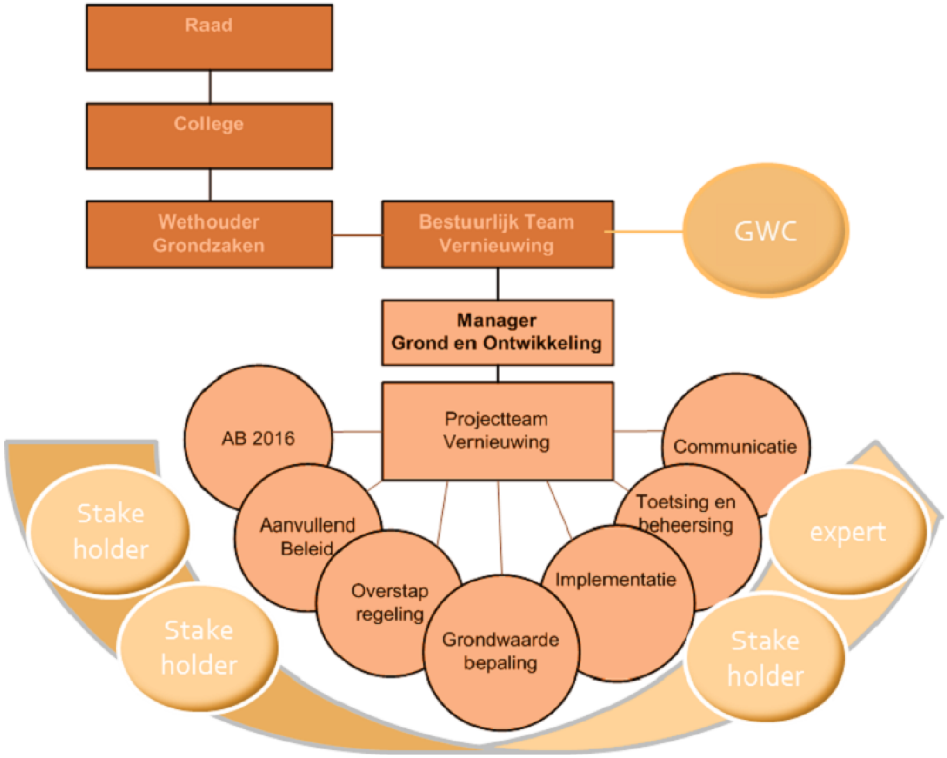
- Basis
  - Advies Grondwaardecommissie
  - Standpunt college over GWC advies
  - Anti speculatiebeleid
- Voor de eerste stap:
  - Nieuwe Algemene Bepalingen
  - Aanpassen van uitgiftebeleid, afkoopregel
  - Inspraak en besluitvorming
- Voor de 2e stap:
  - Overstapbeleid en bijbehorende beleidsterreinen
  - Inspraak en besluitvorming

Komt er weer een referendum?

- Bij de eerdere (teruggetrokken) stelselwijziging onder Van Poelgeest heeft SEBA genoeg handtekeningen verzameld voor een referendumverzoek.
- Afgesproken is destijds dat SEBA niet opnieuw handtekening hoeft in te zamelen bij gelijksoortig besluit.
- Moment waarop SEBA dit zou kunnen inroepen is bij een raadsbesluit over het nieuwe stelsel.
- SEBA is het in principe eens met de stelselwijziging maar vindt dat de erfpachter hiervoor niet zou moeten betalen

Hoe zien organisatie en proces er uit?

- Projectorganisatie binnen Grond en Ontwikkeling, opgebouwd met eigen mensen
- Contact zoeken met externe expertise, stakeholders
- Strak sturen op planning, standpuntbepaling, teamsamenstelling en besluitvorming



Kijken jullie naar andere steden en ervaringen?

- We hebben contact met Rotterdam, Den Haag en Utrecht waar ook transitie trajecten zijn of zijn geweest
- Dwarskijksessies bij Startdocument, Grondwaardecommissie, etc.
- Expertsessies met banken, notarissen en vastgoedprofessionals
- Klantenpanel erfpachters en ondernemers

Wie beslist over de invoering en wanneer?

- De gemeenteraad beslist over de invoering, nadat:
  - College nieuwe stelsel heeft vrijgegeven voor inspraak
  - Het college na het verwerken van de inspraak het nieuwe stelsel ter besluitvorming voorlegt aan de raad.
  - Als er geen referendum komt is het stelsel daarmee een feit
- Als er een referendum komt zal de invoering de uitkomsten van het referendum moeten afwachten.

Is er veel oppositie of zijn er juist veel medestanders?

- Politiek
  - Coalitie is eensgezind
  - Oppositie is niet voor de wijziging van het stelsel
  - Belangrijkste punt is het mogelijke wegvallen van de toekomstige erfpachtinkomsten
- Erfpachter:
  - (Nog) niet erg actief
  - Over het algemeen voor invoering van eeuwigdurend
  - Bezorgt over het prijskaartje van eeuwigdurend
  - Onzeker over de relatie met de canonherzieningen die nog op stapel staan

Kost de invoering de gemeente of erfpachter geld?

- De erfpachter
  - betaalt nu canon (of afkoopsom) en doet dat straks ook
  - Ervaart de canonherziening einde tijdvak vaak als probleem, dit moment komt nog 1 keer
  - Hoe groot het waardeverschil gaat zijn is afhankelijk van advies grondwaardecommissie
  - Erfpachter kan tussentijds vrijwillig overstappen
- De gemeente
  - Houdt erfpachtinkomsten maar heeft bij eeuwigdurende erfpacht geen canonherzieningen meer
  - Of er sprake zal zijn van een hogere waarde voor eeuwigdurend en wat dan het effect is voor de gemeente wordt duidelijk na het advies van de grondwaardecommissie.

Hoeveel brengt erfpacht de gemeente op?

- Netto resultaat in 2013 ca. € 88 miljoen
  - Ca. € 40 mln afdracht Algemene dienst
  - Ca. € 32 mln Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
  - Ca. € 13 mln verkoopafdracht Vereveningsfonds
  - Ca. € 3 mln grondexploitaties / corporaties

Is eeuwigdurend duurder dan voortdurend?

- De gemeente verwacht dat eeuwigdurend duurder is dan voortdurend maar goedkoper dan koop
- Of dat zo is? Hierover zal de grondwaardecommissie op 18 juni adviseren

Wat is grond waard?

- Bij uitgifte is dat helder: het bedrag dat de koper er voor over heeft
- Verschil is niet altijd duidelijk tussen afgekocht/canon-betalend en tussen eigen grond en erfpacht. Dus de waarde van grond?
- Bij canonherzieningen geldt nu de residuele methode (verkoopwaarde-bouwkosten-depreciatie) en de mogelijkheid voor een deskundigenprocedure
- Op welke wijze de waarde van de huidige erfpachtrechten in de toekomst wordt bepaald is afhankelijk van de grondwaardecommissie

Waarom hanteert de gemeente niet gewoon de WOZ waarde?

- Dat zou kunnen maar:
  - De WOZ-waarde loop achter. Gemiddeld genomen is de WOZ-waarde anderhalf jaar oud.
  - Het is mogelijk dat de waarde wordt herzien in bezwaar- en of beroepsfase. Dan moet ook de canonbetalingen worden aangepast.
  - De relatie tussen een WOZ-object en een erfpachtrecht is niet altijd 1 op 1. Het komt voor dat een WOZ-object bestaat uit een woning en een parkeerplaats met afzonderlijke kadastrale aanduidingen en afzonderlijke erfpachtrechten.
  - Bij een formule op basis van een objectieve externe parameter als de WOZ is het risico aanwezig dat de parameters in de loop der tijd veranderen en daardoor niet meer passen binnen de erfpachtbepalingen.

Wie bepaalt wat eeuwigdurende erfpacht gaat kosten?

- De gemeenteraad bij het vaststellen van het nieuwe stelsel en het bijbehorende grondprijsbeleid
- De grondwaardecommissie adviseert het college over de waarde van eeuwigdurende erfpacht

Waar vind ik informatie, hoe word ik betrokken

- Internet
  - Documenten
  - Infographic
  - Publieksversies
  - Vraag & Antwoord
- Nieuwsbrief (schrijf in!)
- Klantenpanel erfpacht
- Ambtenarenpanel erfpacht (meld je aan!)
- Enquete O&S
- Twitter
- Pers

