00645

Gemeente
Amsterdam

Definitiefase vernieuwing erfpachtstelsel

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

11/10/2021

127871

Inhoud

- Korte toelichting, waar staan we en hoe georganiseerd
- Bespreekpunten
  - 12 uitgangspunten nieuwe stelsel
  - Consultatie in december, wat kunnen we verwachten
  - Opdracht aan de grondwaardecommissie (optioneel)

00645

Collegeakkoord

"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."

127871

00645

Wat waren jullie beelden?

‘Huis op erfpacht daalt in waarde’

TOM DAMEN

AMSTERDAM – Een huis op erfpacht wordt in Amsterdam langzaam maar zeker minder waard dan een huis dat op eigen grond staat. De prijs van een huis op erfpacht in het hart bij introductie van nieuwe erfpachtsystemen zal daar tussen 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 vooruitlopende erfpacht staat, die elke vijftig jaar vernieuwd moet worden, en die buren hebben een huis dat op eeuwigdurende erfpacht staat, dan mogen Bower het huis van de buren,” aldus Van der Burg. Het huis van de buren [illegible]

huizen op erfpacht het nieuwe stelsel ontsturen. Alle nieuwe koopers van grond in erfpacht moeten vijftig jaar lang ook 50.000 euro.”

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



het opgelegde maximum 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 afkoopen van de

[illegible] zou bereid zijn voor een huis op eigen grond 550.000 euro te betalen als dezelfde woning op erfpacht 300.000 euro kost. Bij voortlopende erfpacht kom de extra grootwaarde dan bij-

voorbeeld op 100.000 euro uit.

Nieuwe kopers die nu nog de erfpachtvoorwaarden van vijftig jaar afkoopen, hoeven alleen maar te betalen. Maar ze moet deze nog een bedrag bij het tarief jaar dat zij al gebruikt hebben voor de overstap, maar hier zijn details van over de commissie bekend.

Van twee keer betalen zal [illegible] sprake zijn,” zegt Van der Burg. [illegible] zeven procent van de koopsom, die rest betaalt casco. Hoe het met huizenkopers die in 2017 of [illegible] hun erfpacht moeten verlengen, of die dat net gedaan hebben, [illegible] nog niet.

Na veel gedoe [illegible] besloot het College dat Amsterdam niet op elk willekeurig moment de erfpachtregels mag veranderen. Onder de rechter ligt de vraag of dat wel mag door [illegible] van een nieuw systeem en bij afkoop van een tijdvak.

Parool 14/10/

127871

Helder opdrachtgeverschap

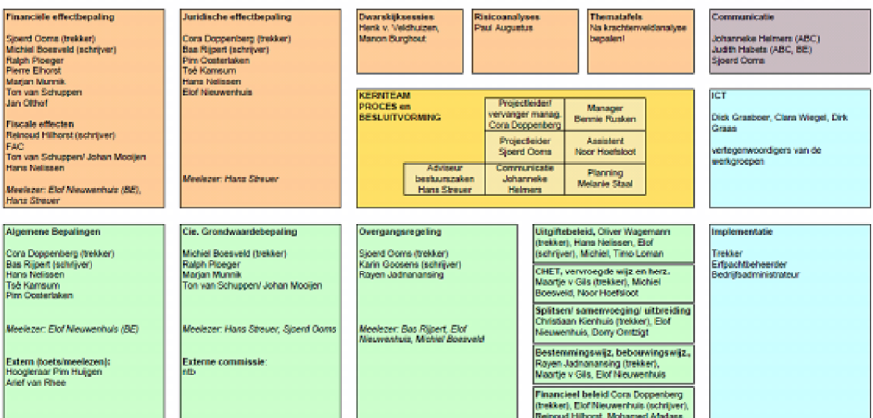
- Bestuurlijk Team als opdrachtgever
  - V.d. Burg, Kock en Ivens
- Opdrachtgeverschap ambtelijk: directeur OGA ((10)(2e))
  - Wekelijks overleg in aanwezigheid hoofd BE
- Opdrachtnemerschap ambtelijk: manager VES ((10)(2e))

Verankering van de opdracht

- Les van de vorige keer: zorg voor duidelijke opdracht en bestuurlijk draagvlak
  - Hoe gaat het stelsel eruit zien (inhoud)
  - Hoe werken we het stelsel uit (proces)
- Opeenvolgende producten
  - Werkdocument
  - Bespreeknotitie met discussiepunten wethouders (15 sept)
  - Startdocument voor BT (7 oktober)
  - Startdocument voor college en raadscommissie: consultatie (dec)
  - Definitief startdocument voor college en raadscommissie (0)(2)

00645

Organisatie

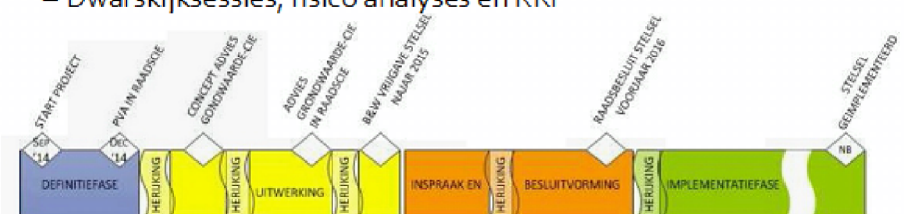


127871

00645

Proces

- Van mijlpaal tot mijlpaal
  - Sturen op beïnvloedbare doorlooptijden
  - Zorgen voor tussentijdse herijking en herbezinning
  - Dwarskijksessies, risico analyses en RRP



127871

December: consultatie over het PVA

Na vrijgave consultatie door college

- Circa 15 stakeholders, o.a.:
  - Thematafels makelaars/notarissen/banken
  - Andere gemeentes
  - SEBA/VEH
  - stadsdelen
  - Ambtelijke klankbordgroep en binnengemeentelijk
- Raadscommissie
- De start van het maatschappelijk debat?

00645

Bespreekpunt 1:
12 uitgangspunten nieuwe stelsel

- Duidelijke bestuurlijk gedragen uitgangspunten vooraf
- Tijd genomen voor opdracht defintie
- Hebben we de goede punten?

127871

Uitgangspunten nieuw stelsel

1. Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.
2. Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen en commercieel)
3. Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
4. Conversiemoment is vrijwillig voor de erfpachter
5. Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing
6. Volume- en bestemmingswijziging commercieel vastgoed: wel prijsaanpassing

Uitgangspunten nieuw stelsel (2)

7. Geen mogelijkheid tot ondererfpacht
8. Gebruiksverplichting
9. Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
10. Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn
11. Invoering van het nieuwe stelsel in deze collegeperiode, focus is 2016
12. Geen nadelig effect op de woningbouwopgave

00645

Bespreekpunt 2:
Verwachtingen consultatieronde

127871

Bespreekpunt 3:
De grondwaardecommissie

- Het meest spannende en heikele punt?!

opdracht grondwaardecommissie

- Kern van de opdracht, adviseer:
  1. methode om de afkoopsom voor 50 jaar te bepalen voor bestaand vastgoed op voortdurende erfpacht.
  2. percentage waarmee de onder 1 bepaalde afkoopsom voor 50 jaar moet worden verhoogd bij eeuwig durend.
  3. percentage waarmee de onder 1 bepaalde afkoopsom voor 50 jaar moet worden verhoogd bij koop.
  4. over het verrekenen van de bestaande verplichtingen / vooruitbetaalde canon bij overstap vanuit het huidige naar het eeuwigdurende stelsel?
  5. op welke wijze het bij 2 bepaalde percentage (toeslag eeuwig durend) kan worden gehanteerd bij nieuwe uitgiftes.

opdracht grondwaardecommissie

- Hoe houd je regie
  - Wat doe je als opdrachtgever
  - Hoe stel je de commissie samen
  - Welke expertise
  - Hoe communiceer je als overheid
- Hoe kan het advies van de grondwaardecommissie uitpakken
  - Scenario's van uitkomsten
  - Scenario's van reacties bij mensen en media