Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan	Kernteam Vernieuwing Erfpachtstelsel
Van	(10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan	-
Datum	26 september 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Input PvA - Effecten op woningmarkt

Met het vernieuwen van het erfpachtstelsel van een voortdurend naar een eeuwigdurend stelsel veranderd de manier waarop de gemeente en de erfpachter economisch met elkaar verbonden zijn als contractpartner. Van partijen die elke 50 jaar kwamen tot nieuwe betalingsafspraken[1] naar partijen die één keer een afspraak maken over de hoogte van de betaling. Hierdoor liggen de positieve en negatieve waardeontwikkelingen van de grondwaarde bij de erfpachter. De verwachting is dat deze gewijzigde economische relatie effect heeft op de waarde van de woningen en daarmee op de woningmarkt. In de verdere uitwerking van de vernieuwing zal naast het onderzoek naar de financiële, juridische en fiscale effecten ook onderzoek gedaan worden naar de effecten op de woningmarkt. Hierbij zal worden gekeken naar twee periodes. De eerste periode van ontwerp tot en met het begin van de implementatie en de tweede periode waarin het nieuwe stelsel is uitgerold. Het voorstel is om het onderzoek in twee ronden uit te voeren. De eerste ronde is een expertmeeting van woningbouwdeskundigen binnen de gemeente Amsterdam die op basis van de principes van het nieuwe stelsel de effecten in de twee perioden zullen verkennen. De tweede ronde is een expertmeeting met externe woningbouwdeskundigen en een selectie van de gemeentelijke woningbouwdeskundigen die de gemeentelijke bevindingen toetst en waar nodig aanvult en verbeterd.

[1] Over de hoogte en de wijze van betaling (canon of vooruitbetaling)