00638

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt

Toelichting collegebesluit 19 januari



(10)(2e) (10)(2e)

Manager vernieuwing Erfpachtstelsel

25 januari 2016

127864

Opzet presentatie

- Korte inleiding erfpacht
- Bestuursopdracht college
- De doorlopen stappen:
  1. Startdocument (feb 2015)
  2. Advies grondwaardecommissie (juni 2015)
  3. Bestuurlijke reactie (oktober 2015)
- Raadsvoordracht uitwerking erfpacht (januari 2016)

00638

Gemeente
Amsterdam

Erfpacht, korte inleiding

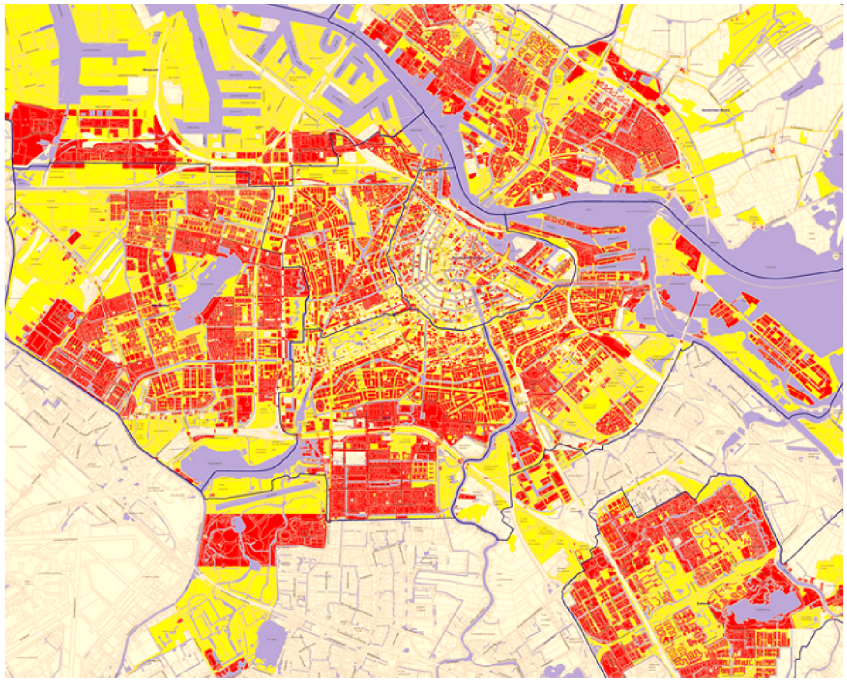
127864

Erfpacht sinds 1896

- Circa 60% van de koopwoningen staat op erfpacht
- ± 400.000 woningen en ± 96.000 bedrijven op erfpacht
- 110.000 unieke erfpachters
- 250.000 erfpachtcontracten
- 50.000 canonbetalende rechten
- 200.000 afgekochte rechten



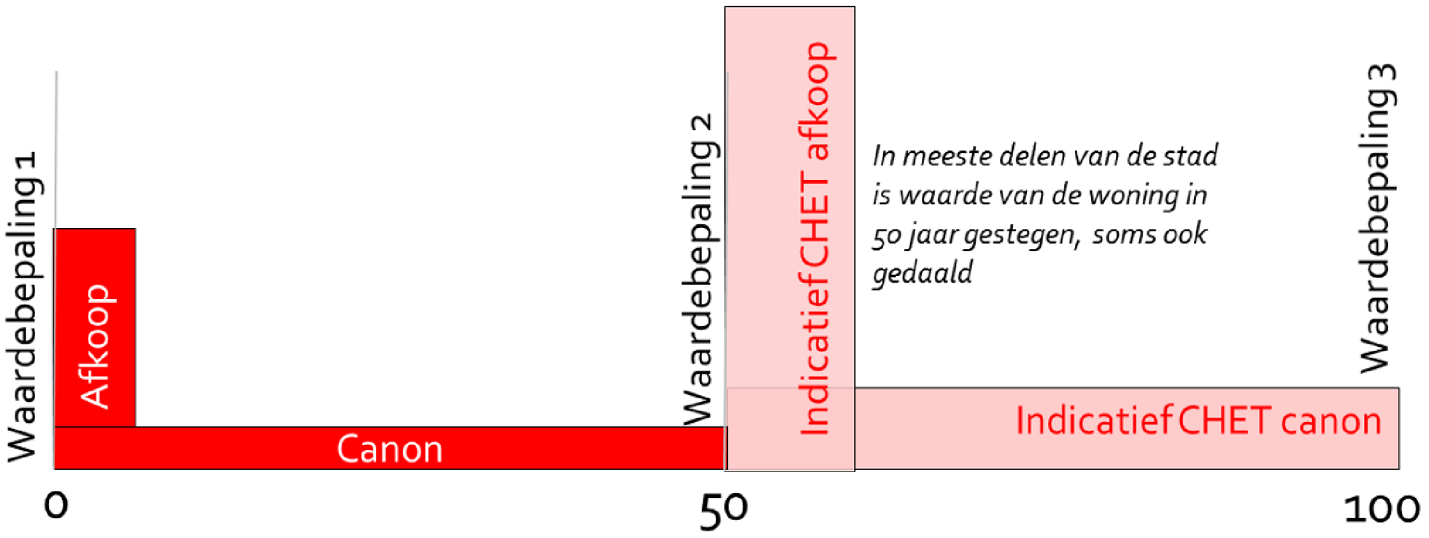
Erfpacht in Amsterdam



- Rood = erfpacht
- Geel = openbare ruimte
- Wit = eigendom derden (vooral grachtengordel)

Knelpunt huidig voortdurend stelsel: canonherzieningen

- Plotselinge stijging van de woonlasten bij CHET
- Onvoorspelbaarheid, onzekerheid, financieringsproblemen



Hoe kijk je naar erfpacht

- Portemonnee: Wat kost het, wat brengt het op?
- Ideologie: Waardeontwikkeling voor de stad of voor de erfpachter?
- Juridisch: is het contract tussen erfpachter en gemeente sluitend

Het speelveld

- Erfpachters
  - Erfpacht is te duur en oneerlijk
- Coalitie en oppositie
  - Erfpacht afschaffen versus erfpacht voor de gemeenschap
- Stichting Erfpachtersbelangen Amsterdam (SEBA)
  - De gemeente snapt niets van erfpacht
  - Erfpacht is oneerlijk
  - 600 leden maar goede zichtbaarheid in het debat
- Grond en Ontwikkeling

Historische context

- Eerdere poging vernieuwing erfpachtstelsel
- Referendum SEBA
- Rechtszaak SEBA

00638

Gemeente
Amsterdam

Bestuursopdracht college

127864

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 en projectorganisatie

Bestuurlijk Team



Eric van der Burg
Grondzaken

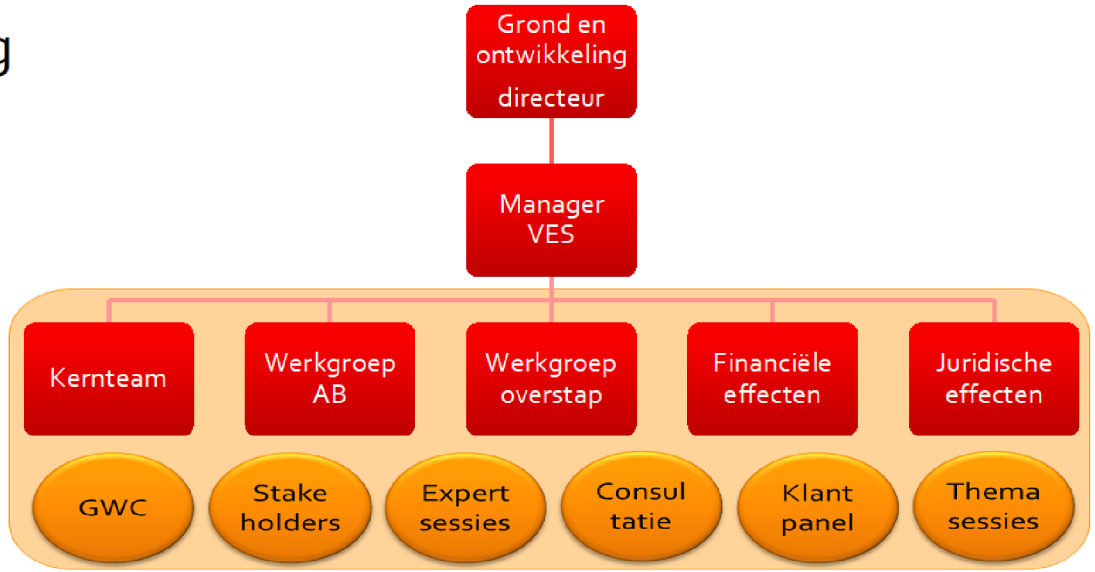


Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen

Project organisatie



Gemeente
Amsterdam

De doorlopen stappen

1. Startdocument
2. Grondwaardecommissie
3. Bestuurlijke reactie

nu

Collegebesluit
"Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt"

1. Startdocument

(juli ´14 - feb ´15)

- Tijd genomen voor bestuurlijke helderheid
- Uitgangspunten stelsel geformuleerd
- Afspraken over planning en proces
- Werkwijze vorm gegeven
  - consultatie en interactie
  - Dwarskijksessie
  - Herijken
- Besproken in raad, vastgesteld door college



2. Advies grondwaardecommissie

- Algemeen
  - geen gedetailleerd advies
  - geen rekenvoorbeelden
  - gericht op wonen, niet op commercieel
- Advies
  - waardeverschil voortdurend - eeuwigdurend
  - wijze van verrekening overstap
  - residuele grondwaardebepaling uitgangspunt
  - grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde
  - 2 canonregimes (vast en indexatie) en afkoop



Prof. dr. Tom Berkhout



Prof. dr. Dirk Brounen



Prof. dr. Piet Eichholtz

00638

2. Advies grondwaardecommissie

reacties

Drie keuzes voor erfpacht

Het PAROOL
Vrij, Onverveerd

AMSTERDAM | SPORT | ECONOMIE | ETEN & DRINKEN

Advies: maak WOZ-waarde uitgangspunt van nieuw erfpachtstelsel

18-06-15 12:37 uur - Bron: Het Parool

NU.nl > Economie > Geld

Foto: ANP

Amsterdam gaat erfpachtstelsel eenvoudiger maken

Gepubliceerd: 18 juni 2015 12:14
Laatste update: 19 juni 2015 18:54

Seba:
Advies GWC
overnemen =
Referendum

127864

3. Kern van de bestuurlijke reactie

college 6 oktober 2015

- In beginsel positief, verdere uitwerking nodig:
  - Advies op hoofdlijnen
  - Rekenvoorbeelden ontbreken
  - Niet alle informatie beschikbaar (commercieel vastgoed)
  - Koppeling en analyse WOZ/erfpacht is veel werk
- Zorgvuldigheid voorop, we nemen de benodigde tijd
- Uitwerking begin 2016 in de gemeenteraad
- Nieuwe uitgiftes eeuwigdurend nog steeds in 2016

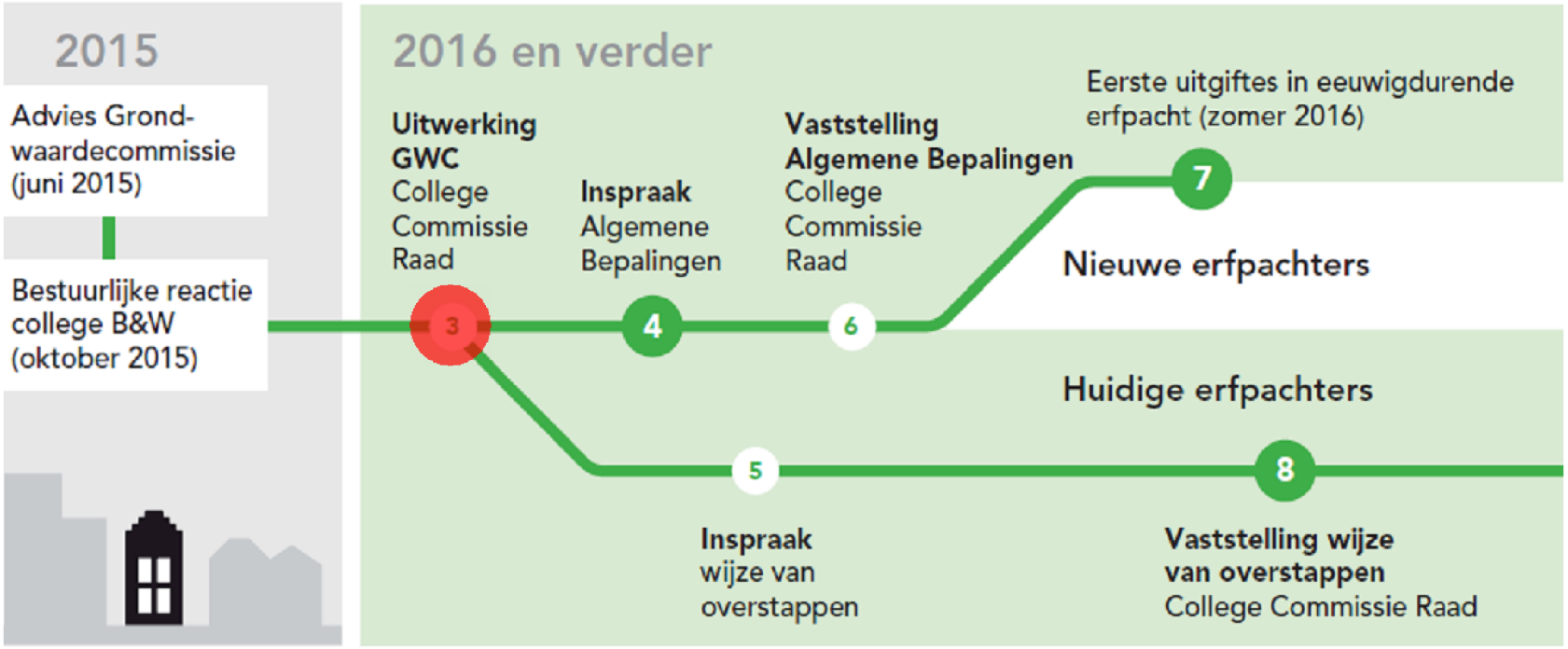
00638

Gemeente
Amsterdam

Collegebesluit 19 januari:
Raadsvoordracht
Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt

127864

Waar zijn we


2015
Advies Grond-waardecommissie (juni 2015)
Bestuurlijke reactie college B&W (oktober 2015)
2016 en verder
Uitwerking GWC
College
Commissie
Raad
Inspraak
Algemene
Bepalingen
Vaststelling
Algemene Bepalingen
College
Commissie
Raad
Eerste uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht (zomer 2016)
Nieuwe erfpachters
Huidige erfpachters
3
4
5
6
7
8
Inspraak
wijze van
overstappen
Vaststelling wijze
van overstappen
College Commissie Raad

00638

De Volkskrant, 6 januari 2016

Nieuws | Cultuur & Leven | deVolkskrant

Binnenland



De Amsterdamse grachtengordel. 80 procent van het vastgoed in de stad staat op erfpachtgrond. © Raymond Rutting

'Erfpachtbeleid Amsterdam deugt niet'

op. Drie experts maken
en hoofdstedelijke

se erfpachtgrond
50 miljard, maar
miljard waard zijn



Advie
Mark
Eeuv
Erfpa
Amster

Parool, 6 januari 2016

Het PAROOL
Vrij, Onverveerd

AMSTERDAM | SPORT | ECONOMIE | ETEN & DRINKEN | CULTUUR

'Erfpachtplannen van de gemeente deugen niet'

0 uur – Bron: Het Parool



Open brief aan B&W van Amsterdam t.a.v. Wethouder J. van der Burg

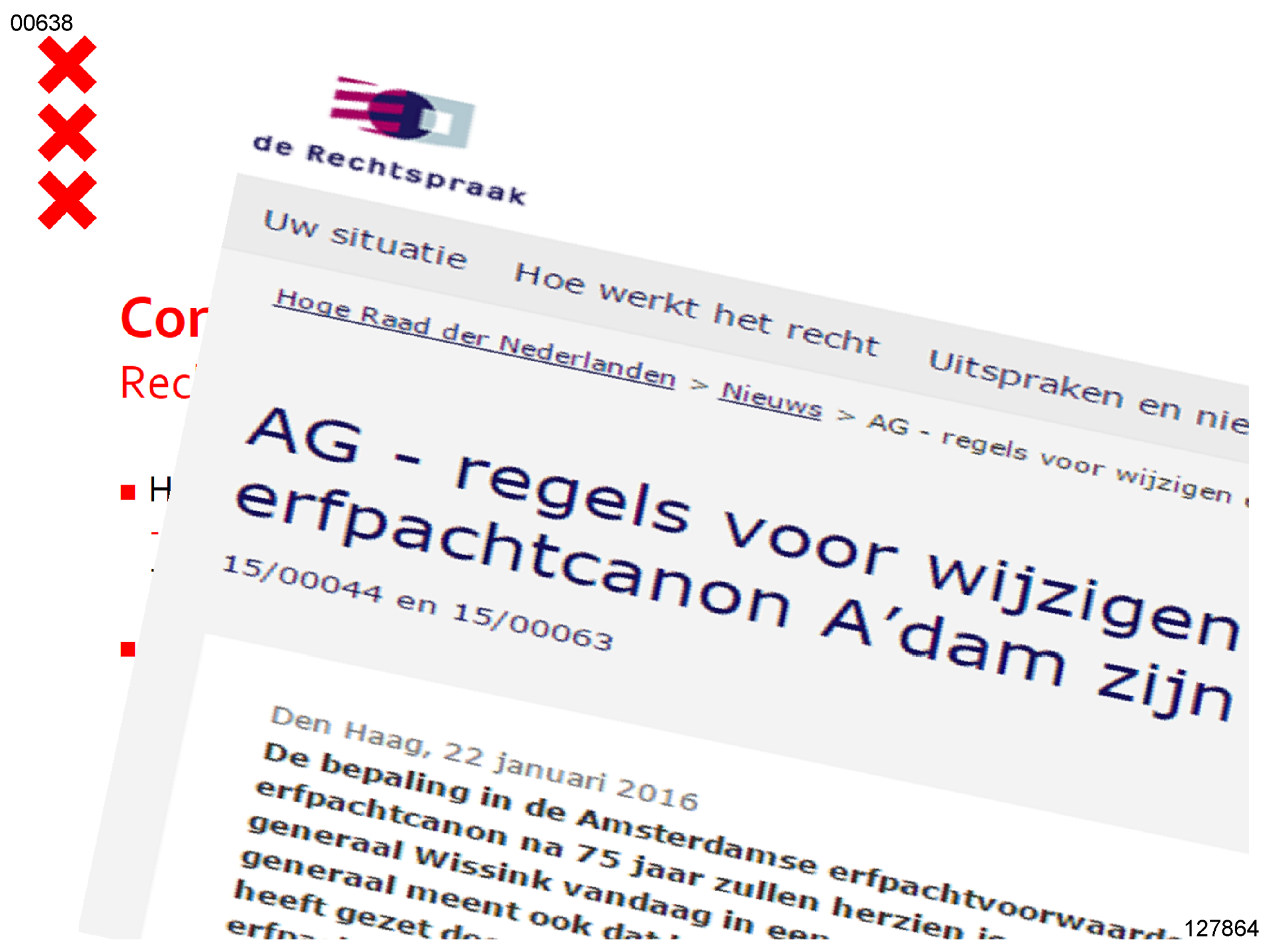
Schoon Schip kan nog niet uitvaren

Op 18 juni 2015 heeft de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (hierna GEE) haar advies uitgebracht in het rapport Schoon Schip. Naar ik begreep zullen B&W en de Gemeenteraad van Amsterdam zich binnenkort uitspreken over de implementatie ervan. Vanuit mijn kennis en ervaring (zie bijlage), mede opgebouwd in samenwerking met andere (wetenschappelijke) deskundigen, wil ik hierbij graag een constructieve bijdrage leveren aan de besluitvorming. Allereerst rijst dan de vraag of B&W en Raadsleden over voldoende informatie beschikken om (a) een verantwoorde beslissing te nemen en (b) of daarmee het beoogde doel namelijk de omzetting van de huidige tijdelijke/voortdurende erfpachtsystemen naar eeuwigdurende erfpacht zal worden bereikt doordat erfpachters in voldoende mate naar het nieuwe systeem zullen overschakelen. Op dit moment waag ik dat te betwijfelen en wel om de volgende redenen :

127864



- Referendumverzoek 2-11-15
- Handtekening nog geldig?
- Uitsluitsel college 26 januari
  - Algemene Bepalingen
  - Overstapregeling



de Rechtspraak

Uw situatie Hoe werkt het recht Uitspraken en nie

Hoge Raad der Nederlanden > Nieuws > AG - regels voor wijzigen

AG - regels voor wijzigen erfpachtcanon A'dam zijn

15/00044 en 15/00063

Den Haag, 22 januari 2016

De bepaling in de Amsterdamse erfpachtvoorwaard

erfpachtcanon na 75 jaar zullen herzien i

generaal Wissink vandaag in een

generaal meent ook dat

heeft gezet do

Collegebesluit 19 januari

februari cie+raad

- Uitgangspunten voor uitwerking
  - Algemene Bepalingen,
  - Grondprijsbeleid
- Opdracht voor uitwerking Overstapregeling
  - Veel uitgezocht, nu uitwerken
  - Een redelijk en billijk stelsel in overleg met erfpachters
- Vervolgproces
  - Inspraak over Algemene Bepalingen en Overstapregeling
  - Rapport Marktwaardecommissie betrokken bij inspraak
  - Overleg met stakeholders over een reële korting

En wat is het niet….

- Geen invoering van het erfpachtstelsel, eerst inspraak
- Geen besluiten over kosten voor de individuele erfpachter

Onderliggende stukken

- Gemeentelijke notitie: “Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt”
- Financiële analyse Rebel
  - Huidige erfpachtstelsel en nieuwe erfpachtstelsel vergeleken voor 100 jaar
  - Knoppen waar aan kan worden gedraaid


Gemeente Amsterdam

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt

REBEL

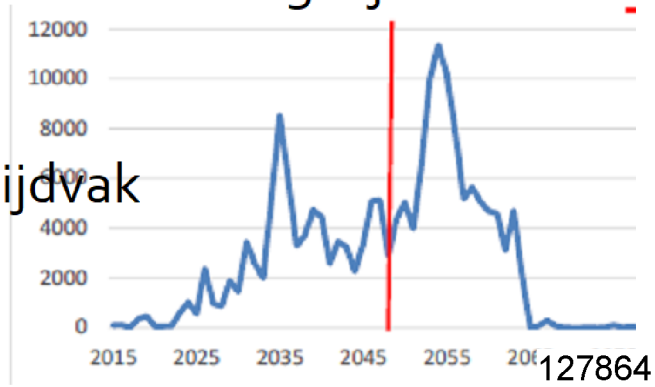
Nieuwe uitgiftes

- Relatief makkelijk

Overstapregeling

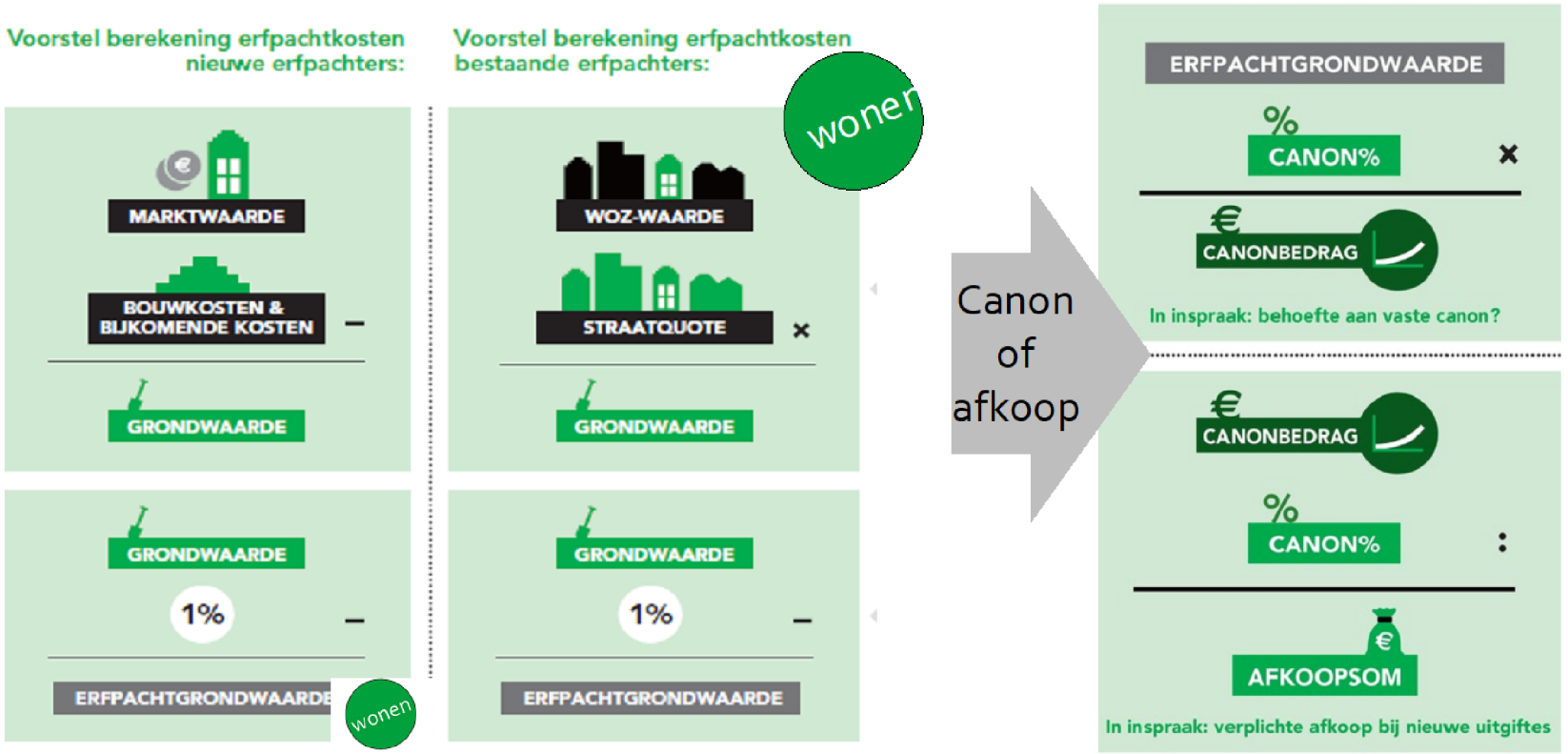
wat hebben we uitgewerkt

- Overstappen is altijd vrijwillig
- Huidige voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd
- Rekenvoorbeelden
- Gemeente gaat in gesprek over korting
- Overstappen voor individuele appartementen wordt mogelijk
- Overstappen in 2016?
  - WOZ peildatum 1-1-2016
  - Waarde vertalen naar einde voortdurend tijdvak



00638

De methode van canonbepaling



127864

Veel financiële invalshoeken (1/2)

Bedragen in euro / woning	Huidige berekeningswijze	Berekeningswijze voorstel GWC	GWC tov huidig
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2016	69.111 euro	76.599 euro	+11%
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2018	72.256 euro (+4,55%)	107.298 euro (+40,08%)	+48%
Deskundigheidsoordeel	-13,6% (-9.827 euro)	Nvt	
Depreciatie / Korting	-25% (-15.607 euro)	-25% (-26.824 euro)	
Grondwaarde 2018 na correctie (deeleffect 1+2)	46.822 euro	80.473 euro	+72%

Alles in prijspeil 2048		Voortdurend	Eeuwigdurend
A	Gemiddelde grondwaarde na correcties 2048 (*) (= afkoopwaarde bij CHET)	91.275 euro (50.762 prijspeil heden)	156.874 euro (+72%) (87.244 prijspeil heden)
B	Canonpercentage	4,30%	3,55% (-17%)
A * B	Canon bij CHET 2048	3.925 euro	5.569 euro (+ 42%)

Let op:

- Verschillende systemen
- WOZ peildatum
- korting moet nog bepaald
- Risicopercentage voor canon nog niet vastgesteld

Veel financiële invalshoeken (2/2)

- Samenvattend effect:
  - Bestaande en nieuwe rechten
  - Hogere grondwaarde eeuwigdurend
  - Lagere canon eeuwigdurend
  - 50 jarig tijdvak versus eeuwigdurend tijdvak
  - Korting nog niet bepaald

bedragen in miljoenen euro's	bezien over 25 jaar			bezien over 100 jaar		
	Voort durend	**Eeuwig durend**	**verschil**	**Voort durend**	**Eeuwig durend**	**verschil**
Totaal	**€ 3.094**	**€ 3.538**	**+14%**	**€ 6.344**	**€ 8.655**	**+36%**

00638



Hoe zit het met die eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam?

Erfpacht Amsterdam wil het erfpachtstelsel hervormen. Maar veel blijft onduidelijk. Wethouder Van der Burg wil korting geven voor wie overstapt naar eeuwigdurende erfpacht - maar zegt niet hoeveel.

Tim Wagemakers 22 januari 2016

- Veel aandacht voor de kosten voor overstap
- Telegraaf focust op mogelijk verplichte afkoop
- NRC inhoudelijk en neutraal
- Trouw geeft aan dat de overstapper nog even moet wachten
- SEBA reageert geschokt

127864

Februari volop debat en discussie

eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt

- 1 februari: Bijeenkomst SEBA in de zwijger met MWC
- 2 februari: technische sessie Commissie RO met MWC
- 3 februari: raadscommissie RO
- 10 februari: gemeenteraad

Deze zomer eerste uitgifte eeuwigdurend?

- Eind februari: vrijgave inspraak Algemene Bepalingen
- Juni/juli: vaststelling Algemene Bepalingen in gemeenteraad
- Na de zomer de eerste uitgiftes eeuwigdurend maar

- Lopende onderhandelingen worden onder voortdurend afgerond en uitgegeven

Overstappen vraagt meer tijd en debat

voor bestaande erfpachters….

- Consultatie over korting
- Verschillende bestuurlijke keuzes
- Nog veel te doen voor commercieel vastgoed
- Eerst besluitvorming Algemene Bepalingen
- Mogelijk referendum?
- Eerste overstappers in 2016 of toch in 2017?

Alles weten?

- Amsterdam.nl/erfpacht
  - uitlegfilmpje
  - Documenten
  - Infographic
  - Publieksversies
  - Vraag & Antwoord
- Uitleg filmpje: https://vimeo.com/149030669





Vragen?