00668

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht

Pierre van Rossum
Directeur Grond en Ontwikkeling gemeente Amsterdam
7 april 2016

Drie hoofdtaken

- Het bestaande en de totstandkoming van het nieuwe erfpachtstelsel
- De gebiedsontwikkeling in Amsterdam
- De financiële geldstromen erfpachtstelsel en grondproductie

00668



127905

00668









127905

00668









127905

(10)(2e)

00668



127905


00668
834.804
januari 2016, jaarlijkse groei > 10.000/jaar
127905


00668
127905

00668



127905

00668



Amsterdam is van iedereen

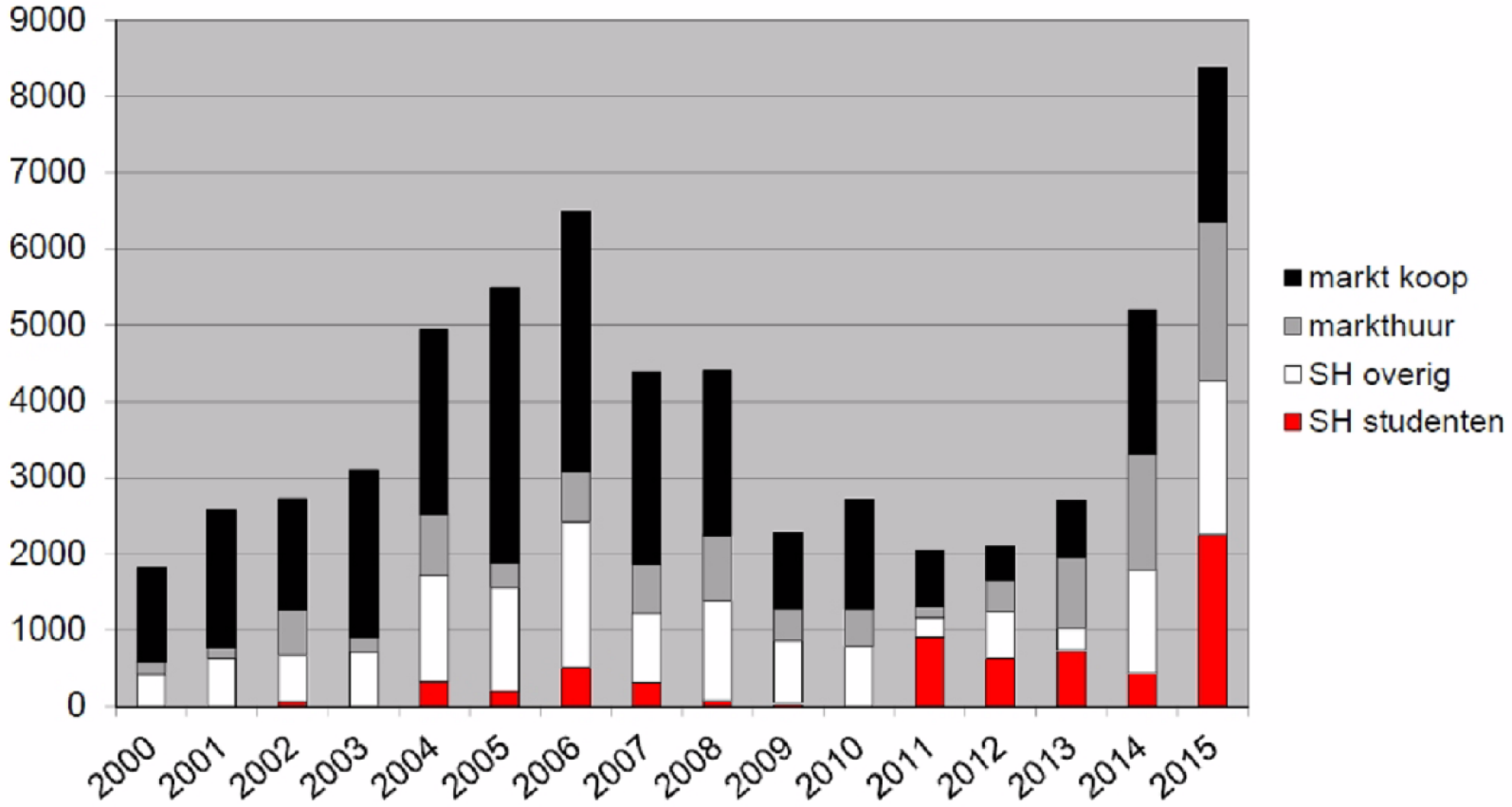
Coalitieakkoord 2014-2018

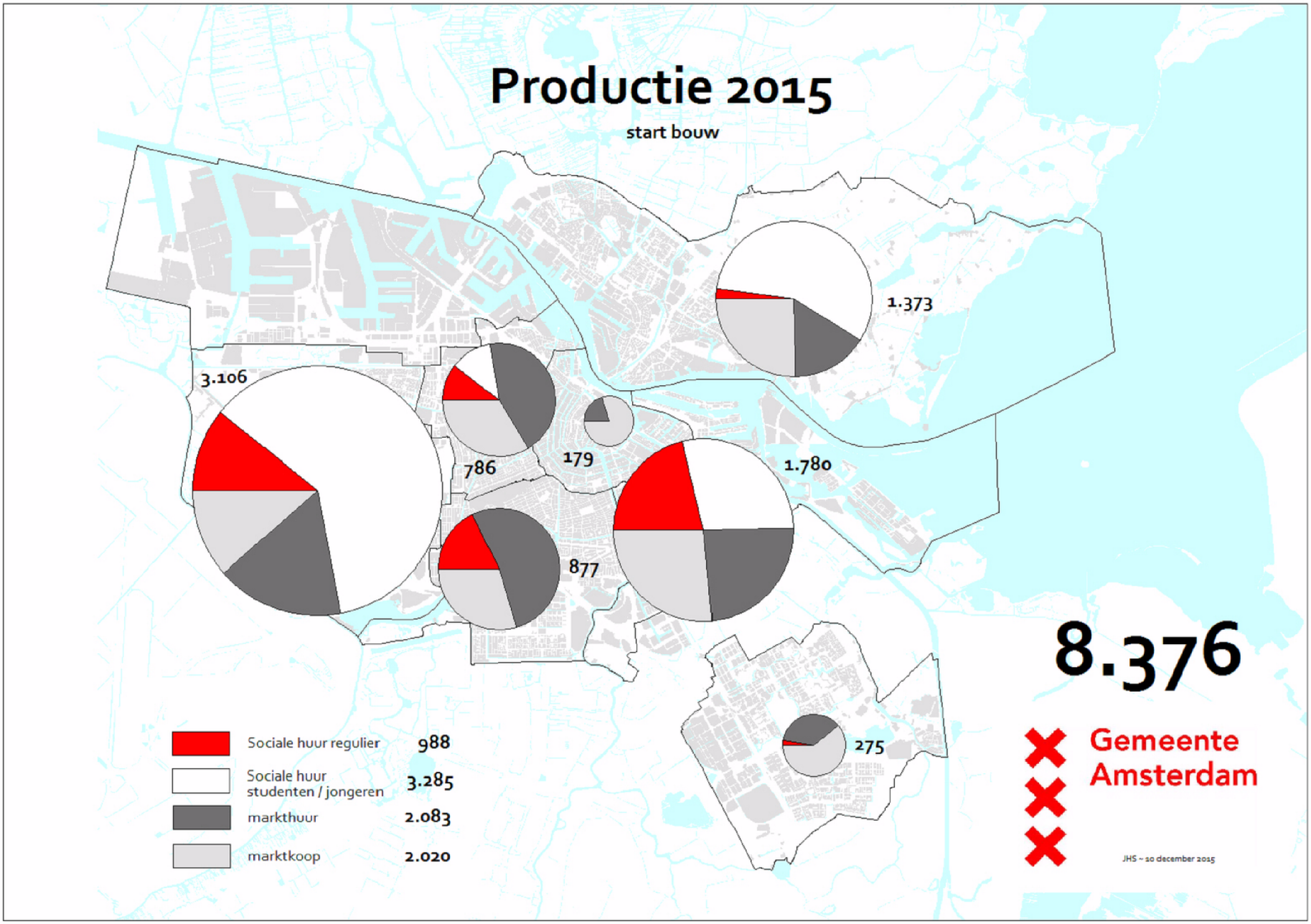
D66 SP VVD

127905

Gemeente Amsterdam

Nieuwbouwproductie Amsterdam

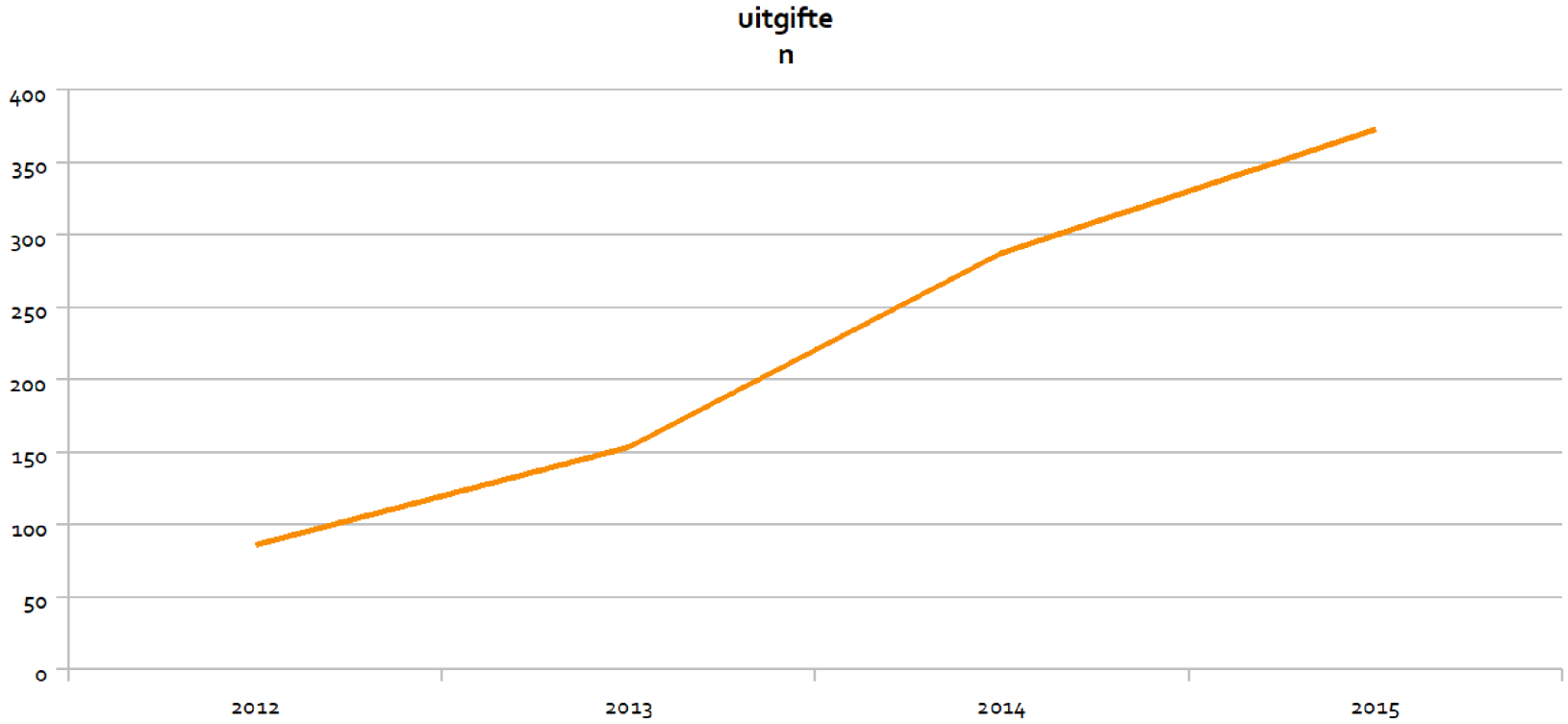



Productie 2015
start bouw
3.106
786
179
877
1.780
1.373
275
8.376
Sociale huur regulier 988
Sociale huur studenten / jongeren 3.285
markthuur 2.083
marktkoop 2.020
Gemeente Amsterdam
JHS ~ 10 december 2015

00668

Gronduitgiften

	2012	2013	2014	2015
miljoen	86	154	277	373



00668



127905

00668





127905

00668



127905

00668



127905

00668





127905

00668



127905

00668



(10)(2e)

127905

00668





127905

00668



127905

00668



127905

00668

Transformatie ING Haarlemmerweg





127905

00668

Rivierstaete, pronam/mvsa





127905


00668
127905

00668



127905

00668



127905


00668
127905

00668



127905

00668

Hamerstraatgebied



127905

00668



De woningmarkt in Amsterdam is geëxplodeerd. De stad moet op zoek naar nieuwe uitbreidingsmogelijkheden. Wethouder Eric van der Burg hoopt twee vliegen in een klap te slaan met de transformatie van lege kantoren naar woningen

DOOR **ERIK DE BOER**

‘Amsterdam staat voor de vijfde uitleg’

FOTO'S KAREN VELDKAMP

Wethouder Eric van der Burg van Amsterdam (met onder andere Ruimtelijke Ordening en Grondzaken in portefeuille) heeft een duidelijke visie over hoe de hoofdstad zich de komende 10 tot 20 jaar moet ontvouwen. Hij staat op en loopt druk pratend naar de plattegrond van de stad aan de wand van zijn kamer. In snel tempo wijst hij de plekken aan waar Amsterdam zichzelf lucht kan geven, zowel op korte als op middellange termijn.

En dat is hard nodig. De woningmarkt is in nauwelijks een halfjaar tijd geëxplodeerd. Vraagprijzen worden overboden, mensen kamperen wekenlang voor de deur voor nieuwe kavels. In omliggende gemeenten beginnen overvloei-effecten merkbaar te worden van zoekers die binnen de ring niet aan hun trekken komen of het geld er niet voor (over) hebben.

Van der Burg reageert op de vraag of Amsterdam binnenkort is uitgebouwd en toekomstige bewoners moet doorverwijzen naar de regio. ‘Dat is op de korte termijn nog niet het geval, maar op de wat langere termijn zal de stad zich opnieuw moeten uitvinden en nieuwe stadsgrenzen moeten definiëren.’

De vijfde uitleg

De geschiedenis van Amsterdam kent vier stadsuitbreidingen en is toe aan de vijfde uitleg. Maar waar naartoe? Van der Burg: ‘Naar het noorden is niet mogelijk. De bebouwing houdt op bij de ringweg A10. We hebben vastgelegd dat het gebied ten noorden daarvan, richting Volendam en Purmerend, groen blijft. Dat moet de tuin van de stad blijven. We kunnen wel de buitenring van de stad opnieuw definiëren. In sommige publicaties wordt de nieuwe buitenring de A11 genoemd, in feite de nieuwe A5 gekoppeld aan de A9. De A5 is het nieuwe stuk tussen Haarlem en Schiphol. De A9 wordt momenteel grootscheeps uitgebreid en deels onder de grond gebracht als onderdeel van de trajectvernieuwing tussen Schiphol en Almere.’

In de visie van Van der Burg zoekt de stad dus de ruimte achter Nieuw-West, richting de A5. De concrete invulling van deze uitleg is volgens de wethouder iets van de middellange termijn.

Dat betekent overigens dat nu al nagedacht moet worden over de vereiste infrastructuur van de stad. Zo zal het metronet uitgebreid moeten worden om de nieuwe vervoersstromen te faciliteren. Hij is geen voorstander van het doortrekken van de Noord–Zuidlijn richting Zaanstad. De lijn is aan de noordkant van het IJ doorgetrokken tot het oorspronkelijk ingetekende station Sixhaven, maar momenteel is er nog geen sprake van dat de metro ook tot dat eindpunt zal doorrijden. ‘De vraag is echter niet meer óf, maar wanneer dat zal gebeuren’, zegt Van der Burg. Een besluit hierover is nog niet gevallen, voegt hij er onmiddellijk aan toe.

De wethouder loopt echter het meest warm voor de aanleg van een metrolijn tussen Sloterdijk en Centraal Station, en dan het liefst met een aftakking bij de Houthavens naar Amsterdam-Noord. Daarmee ontstaat een metroring die de hele stad omarmt en ook een lus heeft in Amsterdam-Noord.

Bij de planning van nieuwe infrastructurele werken wordt er ook al rekening gehouden met de verwachte groei van de stad, zoals bij de uitbreiding van station Amsterdam-Zuid en de geplande aanleg van het Zuidasdok. De constructie van het dok voorziet in de aanleg van een vijfde en zesde spoorrail en de mogelijkheid naast de A10 ook het gehele spoor onder de grond te brengen. Van der Burg: ‘Het is opvallend dat infrastructurele voorzieningen bedoeld zijn om te verbinden, maar vaak een barrière blijken te zijn.’ Dat is nu volgens hem bij de A10 op de Zuidas het geval, maar daar komt het komende decennium dus verandering in. Het spreekt vanzelf dat het ondergronds brengen van de A10 en de trein- en metroverbindingen de stad veel hectares bebouwbaar oppervlak oplevert. En nog belangrijker: het vermindert de luchtvervuiling, waardoor de doorontwikkeling van de Zuidas naar een woon/werkgebied opgeschaald kan worden. Van der Burg verwacht overigens niet dat tussen nu en tien jaar besluitvorming zal plaatsvinden over het ondergronds brengen van het spoor.

Druk op woningproductie

De huidige trek naar Amsterdam legt grote druk op de woningbouwplannen van het college. Er komen jaarlijks 10.000 mensen bij, zei collega-wethouder Laurens Ivens afgelopen voorjaar. Deze uitspraak is dus nog van vóór de vluchtelingencrisis. Het college heeft zichzelf een ambitieus bouwprogramma opgelegd, dat moet uitmonden in een jaarlijkse productie van 5000 nieuwbouwwoningen in 2018. Overigens lijkt dit getal al dit jaar gehaald te worden, zo blijkt uit officieuze tellingen van de in woningbouw gespecialiseerde website Nul20.

De vraag is echter of er voldoende locaties zijn om deze woningproductie te realiseren. Veel ‘nee’ verkopen is volgens Van der Burg geen optie, dan raakt de arbeidsmarkt te veel verstoord. Maar op de korte termijn is er aan bouwlocaties nog geen gebrek. ‘Binnen de stadsgrenzen kunnen we nog flink veel bijbouwen.’

Dit jaar zullen bijna 20 nieuwe woningbouwlocaties via een tenderprocedure op de markt worden gebracht. Dat levert gronduitgifte op voor bijna 3000 nieuwe woningen in 2016 en 2017. Het Amstelkwartier, de Zuidas, Sloterdijk, Spaarndammerbuurt, het gebied rond

‘Infrastructuur, toch bedoeld om te verbinden, blijkt vaak een barrière te zijn’

127905

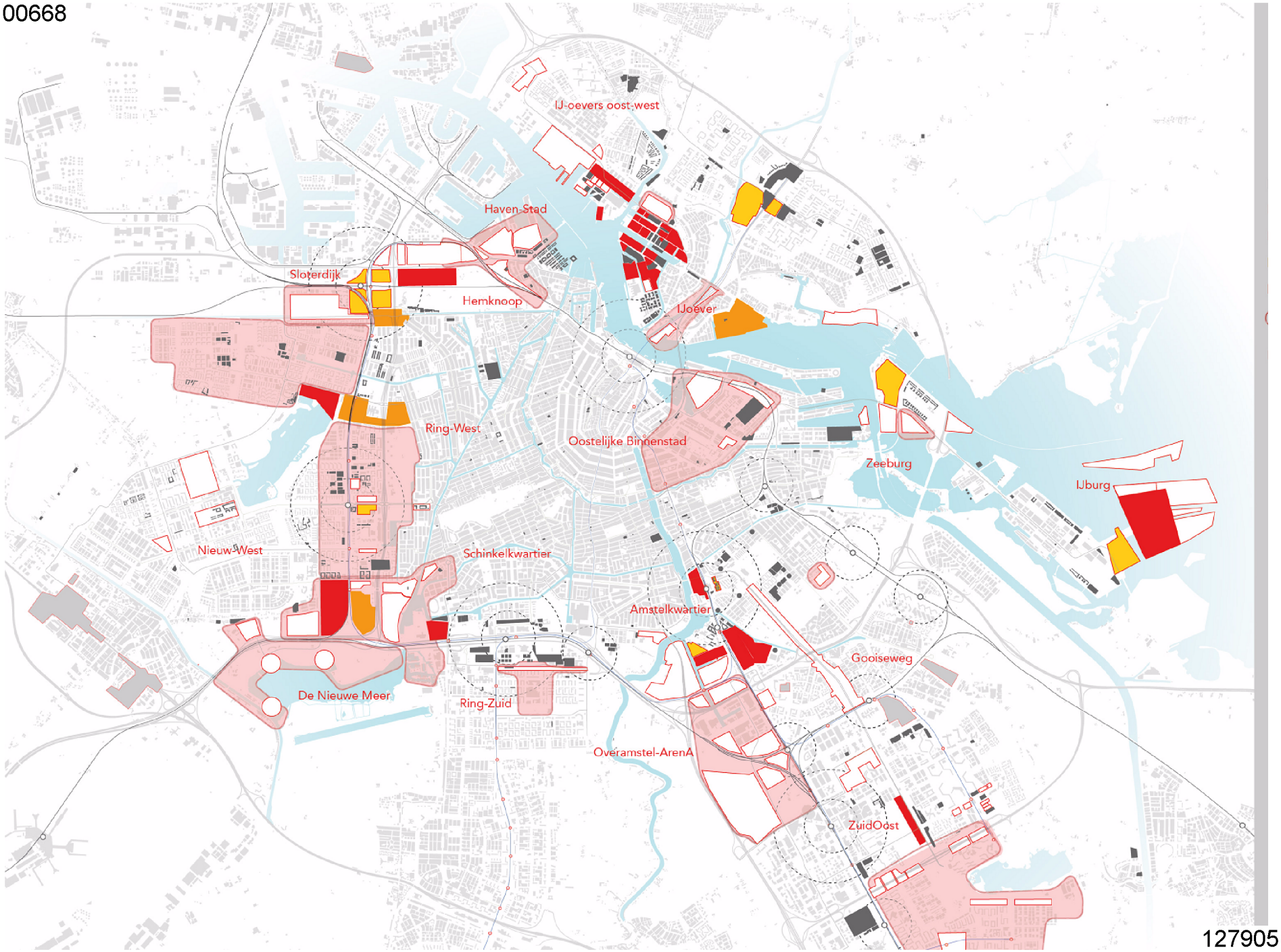
00668

Ruimte voor de Stad
Koers 2025



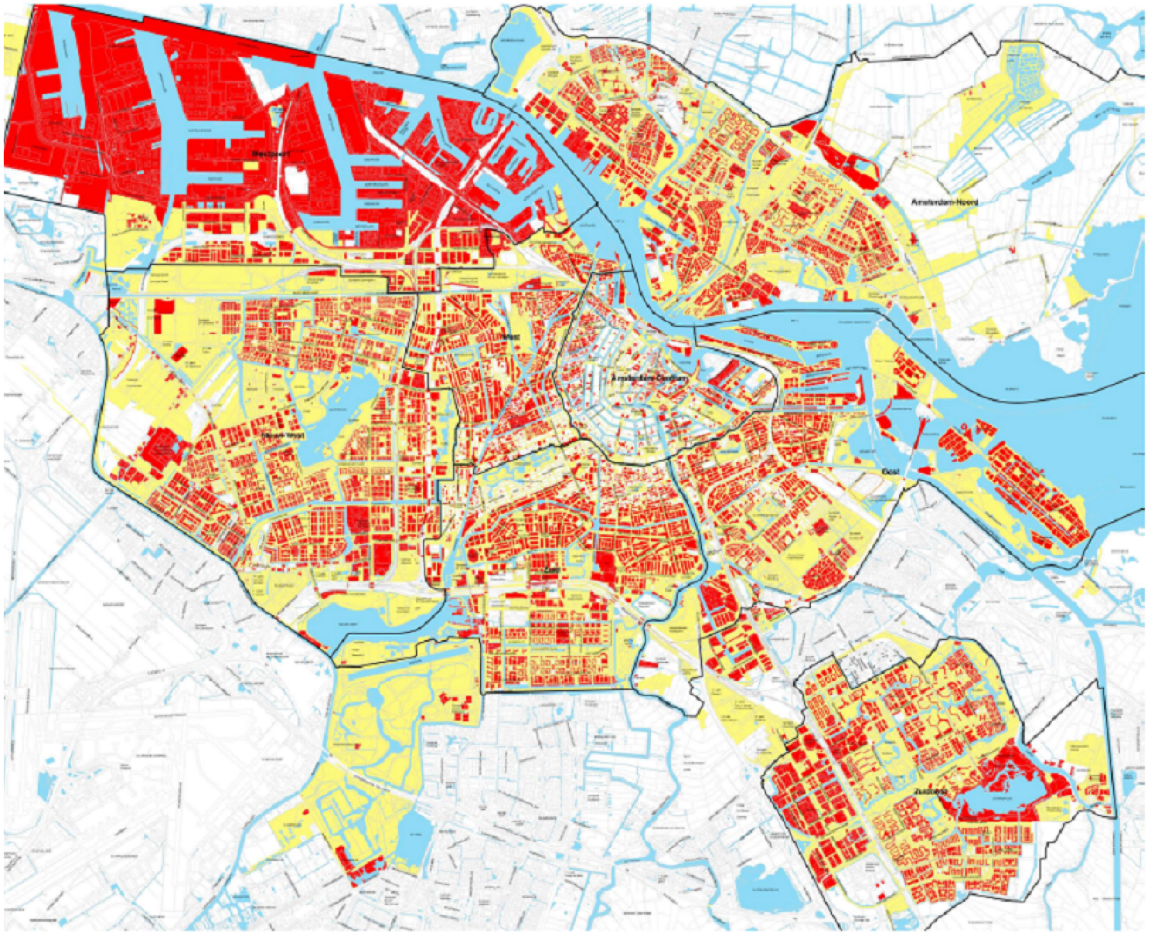



127905


00668
IJ-oevers oost-west
Haven-Stad
Sloterdijk
Hemknoop
IJoever
Ring-West
Oostelijke Binnenstad
Zeeburg
IJburg
Nieuw-West
Schinkelkwartier
Amstelkwartier
Gooiseweg
De Nieuwe Meer
Ring-Zuid
Overamstel-ArenA
ZuidOost
127905

255.000 contracten

6,7 miljard (2 mld canon, 4,7 mld afkoop)



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



Eric van der Burg
Grondzaken



Udo Kock
Financiën



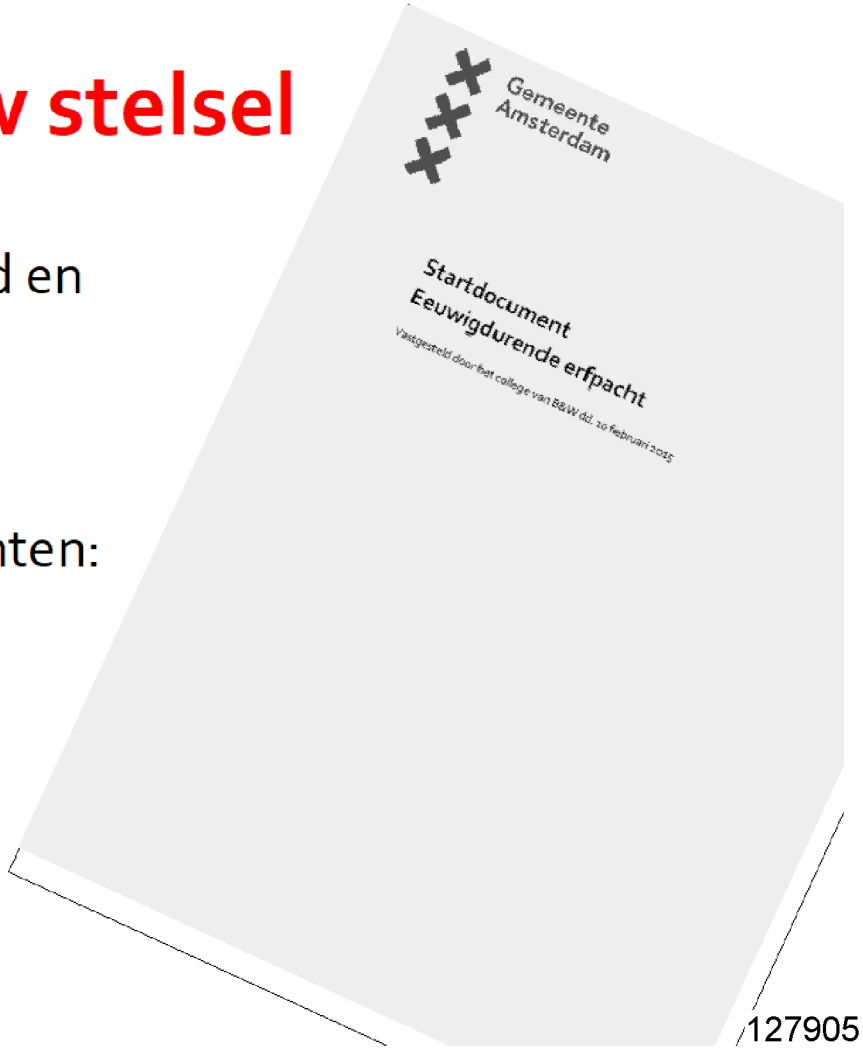
Laurens Ivens
Wonen

De stappen tot nu toe



Uitgangspunten nieuw stelsel

- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
- Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing
- Bestemmingswijziging alle segmenten: wel prijsaanpassing
- Anti speculatie beleid



00668





Prof. dr. Tom Berkhout



Prof. dr. Dirk Brounen



Prof. dr. Piet Eichholtz

127905

00668

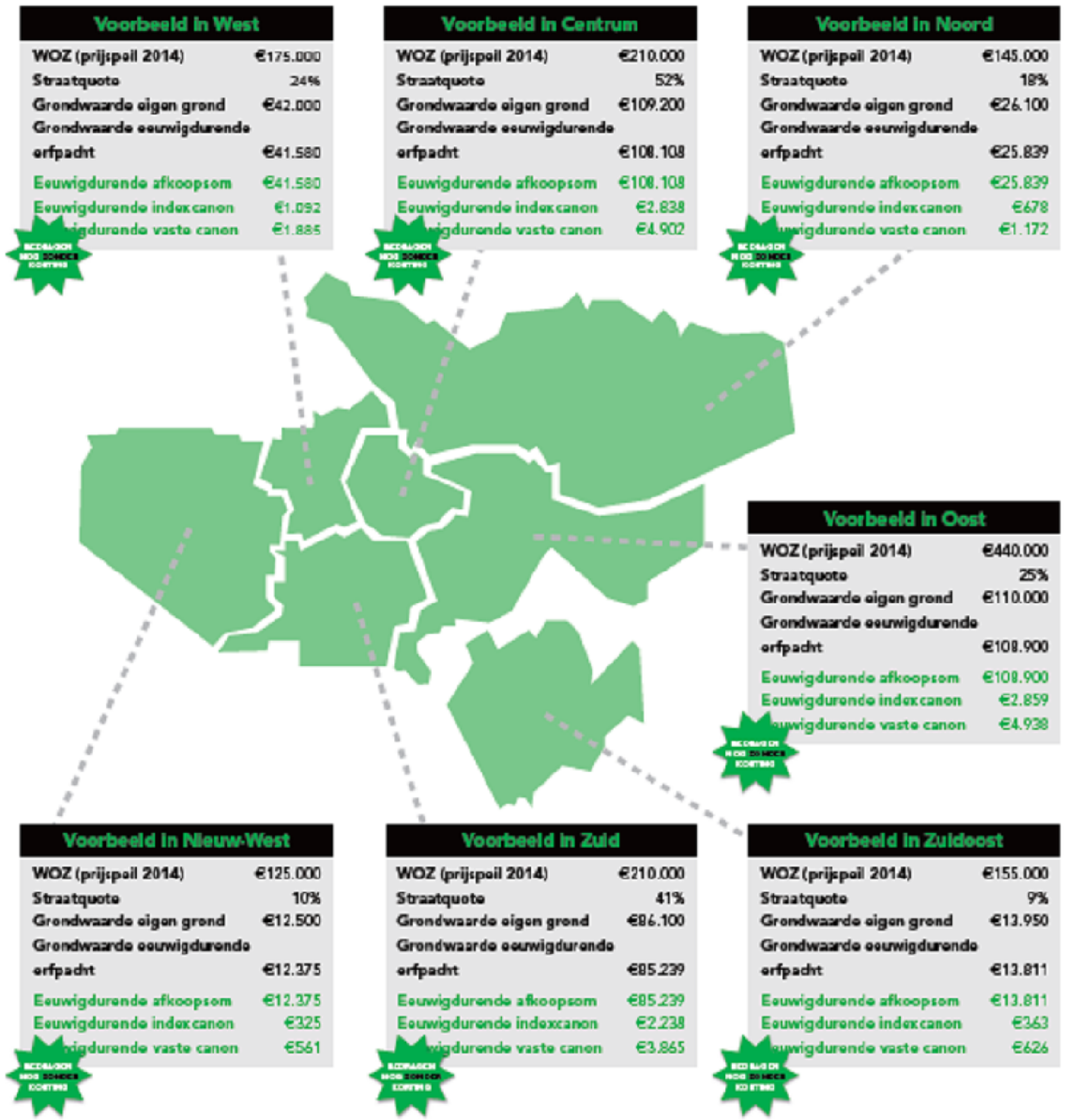
Kern van het advies GWC

- Residuele grondwaardemethodiek uitgangspunt
- Bij overstap: transparant systeem gebaseerd op WOZ-waarde
- Betaalvorm: index-, vaste canon en afkoopsom
- Respecteren van bestaande rechten

Methode grondwaardebepaling



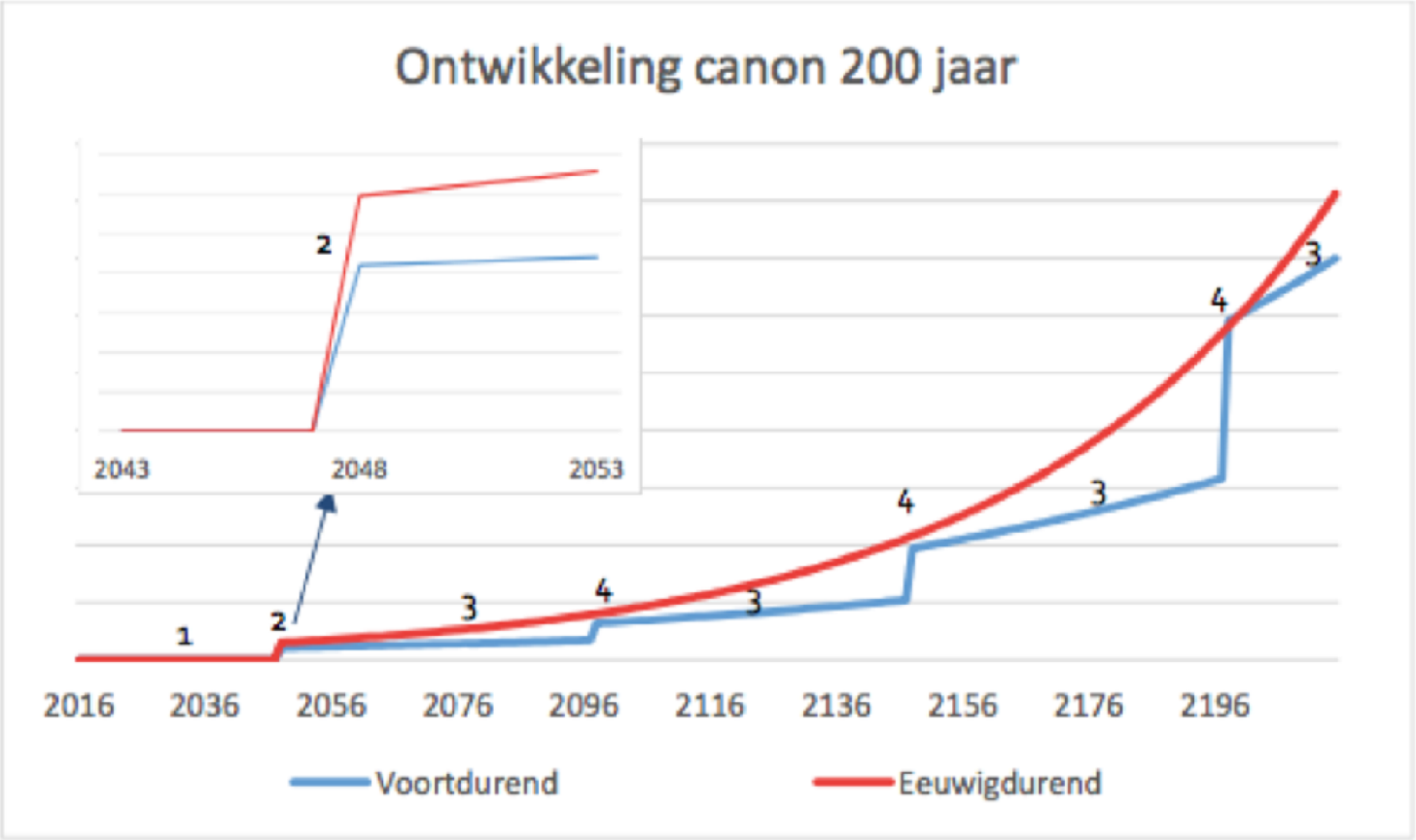
00668



De rekenvoorbeelden zijn afgeleid van vergelijkbare situaties. Exacte canons en afkoopsommen kunnen hiervan afwijken.
Voor toepassing op andere situaties is de WOZ-waarde en straatquote nodig.

127905

Figuur 2: illustratie van verloop canon in huidige en voorgestelde erfpachtstelsel bij bestaande rechten



00668

Met wie spreken we over het eeuwigdurende erfpachtstelsel

- Klantenpanels
- Expertsessies
- Dwarskijksessies
- SEBA
- Vereniging Eigen Huis
- Andere steden
- Belastingdienst

januari 2016 → klantenpanel ■ klankbordgroep medewerkers afdeling Erfpacht & Uitgifte ■ **december 2015** → expertsessie met vastgoed-professionals (woningen) ■ Belastingdienst ■ expertsessie met vastgoed-professionals (commercieel vastgoed) ■ **november 2015** → bijeenkomst voor Zelfbouwers ■ **oktober 2015** → klantenpanel ■ klankbordgroep medewer-kers Erfpacht & Uitgifte ■ SEBA ■ klankbordgroep collega ambtenaren op erfpacht ■ **september 2015** → expertsessie banken ■ overleg met Nauta-Dutilh over de AB 2016 ■ expertsessie notariaat ■ accountteam Haven ■ **augustus 2015** → dwarskijksessie ■ Belastingdienst ■ **juli 2015** → Gemeente Utrecht ■ expertsessie vastgoedprofessionals ■ expertsessie met banken ■ klankbordgroep collega's erfpachters ■ dwarskijksessie ■ **juni 2015** → klantenpanelbijeenkomst erfpachters ■ ondernemerspanelbijeenkomst ■ klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte ■ advies grondwaarde-commissie ■ **mei 2015** → Ombudsman ■ MKB Amsterdam ■ NBA ■ KNB ■ klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ expertsessie banken ■

127905

00668



(10)(2e)

127905

00668

Wat leeft er zoal

- 'Canonherzieningen in het voortdurende stelsel zijn te duur'
- 'De gemeente laat me twee keer betalen!'
- 'Eeuwigdurende erfpacht wordt te duur voor bestaande erfpachters'
- 'Er zijn hoge kortingen nodig'
- 'Kan ik mijn huis nog wel verkopen?'
- 'Eeuwigdurende erfpacht een goede stap'
- 'Voor nieuwbouw geen bezwaren'


Het Parool
Vrij. Onverveerd
HOME AMSTERDAM STADSGIDS

'Ga met de erfpachters zelf om tafel'


Wethouder RO en Grondzaken @ericvanderburg zinspeelt op erfpachtkorting van 40% bij #Stadsgesprek. Kijk live mee: debalie.nl/agenda/podium/ …


'Erfpachtplannen deugen niet'

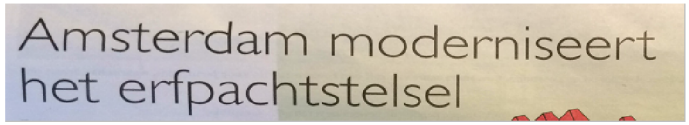

Historische herziening stelsel vanaf 1 juli 2016

VRIJE KEUZE IN ERFPACHTSOORT

door Jan Braaksma en Thijs Rösken

„Het stelsel gaat vanaf 1 juli 2016 in voor nieuw uitgegeven grond", legt wethou-

den. „Een commissie van drie wijze mannen gaat de komende tijd nadenken


Amsterdam moderniseert het erfpachtstelsel

127905

00668

Reken af met woeker bij erfpacht in Amsterdam

Erfpachtstelsel lang verdedigd als bescherming tegen de markt, maar nu gedraagt gemeente zich zelf als grote gra

Diederik Boomsma

In zijn verwoede strijd tegen de financiële sector deelt publicist Joris Luyendijk de ene na de andere gevoelige klap uit. Zo hekelt hij bankiers die via ondoorzichtige constructies woekerwinsten boeken. Een bankier heeft een maatschappelijke functie en moet je kunnen vertrouwen. Maar Luyendijk zou zijn pijlen ook eens moeten richten op het Amsterdamse erfpachtstelsel: zowel de huidige praktijk als de vernieuwingsvoorstellen die nu ter inspraak liggen. Want het zijn niet alleen Cityboys uit de private sector die *misbruik* maken van hun positie; hier doet de gemeentelijke overheid precies hetzelfde.

Wie in Amsterdam op grond van de gemeente een woning bezit moet naast de onroerendezaakbelasting ook erfpacht betalen. Uitgangspunt van het huidige stelsel is dat de gemeentelijke overheid iedere vijftig jaar opnieuw de waarde van de grond vaststelt en afrekent.

Econoom Robin Fransman heeft dit eens treffend omschreven als een hypotheek die je nooit af kunt lossen maar steeds wordt verhoogd. Inmiddels zijn vriend en vijand het er over eens: dat moet op de schop. Voorstel van het Amsterdamse college van burgemeester en wethouders, gevormd door VVD, D66 en SP, is nu om de periodieke herzieningen af te schaffen door van 'voortdurende'



ILLUSTRATIE: HEIN DE KORT VOOR HET FINANCIEELE DAGBLAD

bouwkosten van de woning minus een

127905

Invoering langs twee sporen



00668





127905



(10)(2e)

00668

Raadsbesluit invoering eeuwigdurende erfpacht nieuwe uitgiften: juni 2016

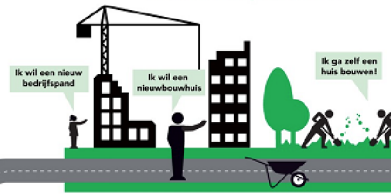
- Algemene Bepalingen 2016 (eenduidig, overzichtelijk, leesbaar)
- Uitgiftebeleid: bv. wel of geen verplichte afkoop?
- Grondprijsbeleid
  - Grondprijzen: waardeverschil voortdurend/eeuwigdurend?
  - Canonpercentage: risico-opslag?
- Streven: invoering per 1 juli 2016!

00668

Nieuwe uitgifte
bij eeuwigdurende erfpacht

Nieuwe erfpachters
woningen en commercieel vastgoed

Nieuwe erfpachters komen vanzelf in het nieuwe stelsel
(na besluitvorming zomer 2016)



Grondwaarde afhankelijk van locatie en functie

Eeuwigdurende erfpacht
Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten

Voorstel berekening erfpachtkosten nieuwe erfpachters:

Berekening uw grondwaarde:	MARKTWAARDE BOUWKOSTEN & BIJKOMENDE KOSTEN – GRONDWAARDE
Berekening uw erfpacht-grondwaarde:	GRONDWAARDE 1% – ERFPACHTGRONDWAARDE
U kiest voor canonbetaling:	ERFPACHTGRONDWAARDE % CANON% × € CANONBEDRAG In inspraak: behoefte aan vaste canon?
OF	
U kiest voor afkoop:	€ CANONBEDRAG % CANON% : € AFKOOPSOM In inspraak: verplichte afkoop bij nieuwe uitgiftes

Voor meer uitleg zie www.amsterdam.nl/erfpacht

127905

Raadsbesluit overstapregeling bestaande contracten: voorjaar 2017

- Uitgangspunten:
  - De erfpachtgrondwaarde wordt residueel bepaald aan de hand van de WOZ (peildatum 1-1-2014)
  - Methode commercieel vastgoed wordt uitgewerkt
  - Huidige voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd
  - Eenmalig (bij)betalen voor nieuw eeuwig 'tijdvak'
  - Overstap is **altijd** vrijwillig
  - De gemeente wil de overstap financieel aantrekkelijk(er) maken door korting

00668

Meer weten?

- Nieuws en nieuwsbrief op **amsterdam.nl/erfpacht**
- Vragen? Mail (10)(2e) **@amsterdam.nl**
- Of bel naar **14020**

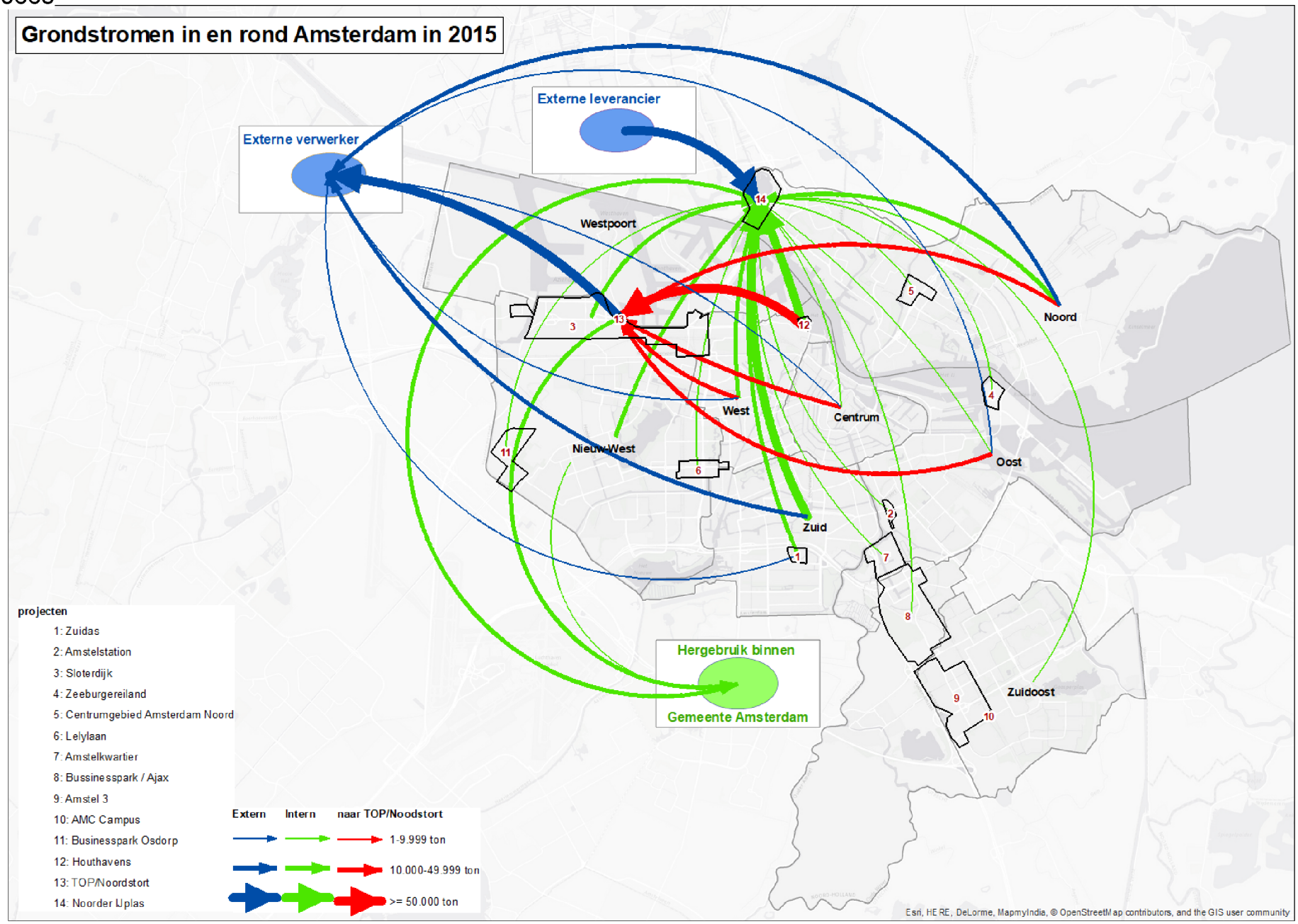


127905

Gebiedsontwikkeling

- Planvorming: nieuwbouw en/of transformatie
- Programmering: sociale huur, studenten, ouderen, zelfbouw, middeldure huur, vluchtelingen, scholen, bedrijven, hotels, etc.
- Besluitvorming
- Selectie marktpartijen
- Bouw- en woonrijpmaken_
  - Bodemsanering
  - Grondbank

00668



127905

00668



127905