00611

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

volgende halte: overstappen

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
30 juni 2016

127824

Inhoud presentatie

- Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften
- Erfpacht
  - Kort toegelicht
  - Wat wensen erfpachters?
  - Het erfpachtcontract dat u heeft
- De 3 pijlers van eeuwigdurende erfpacht:
  - Bestaande afspraken
  - Vrijwilligheid
  - Redelijk en billijk
- Inspraak en besluitvorming
- Waar vindt u nadere informatie?

00611

Gemeente
Amsterdam

Gemeenteraad moet voorstel van college nog vaststellen

Vanaf 1 juli: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

127824

00611

Het collegebesluit

- Invoeren eeuwigdurende erfpacht voor **nieuwe gronduitgiften**
- Wonen én niet wonen per 1 juli 2016
- Vaststelling:
  - Nota van beantwoording
  - Algemene Bepalingen 2016
  - Uitgiftebeleid
  - Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht
- Niet voor woningcorporaties en havengebied
- Volgende stap: de overstapregeling



127824

Wat ligt daarmee vast voor de Overstapregeling

- Algemene Bepalingen 2016
- Canonpercentage

Wat ligt nog niet vast voor de Overstapregeling

- Algemene Bepalingen 2016
- Canonpercentage

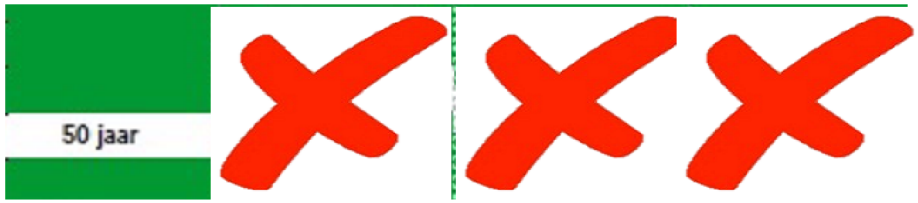
Erfpacht?

- De gemeenschap is eigenaar van de grond
  - Circa 100 miljoen inkomsten per jaar (totale begroting 6 miljard)
- Koper koopt de grond niet, dus hoeft niet te financieren
  - Wordt daarom ook gebruikt om gebiedsontwikkeling vlot te trekken
  - Canon fiscaal aantrekkelijk

Wens bestaande erfpachters

- De meeste erfpachters willen graag eeuwigdurende erfpacht maar
- nieuw stelsel moet canonsprong voorkomen
  - "Ik heb al genoeg erfpacht betaald"
  - Canon nieuwe tijdvak kan flink hoger zijn dan vorige tijdvak (hoeft niet)
  - Erfpachters houden hier niet altijd rekening mee

de gemeente ziet dit niet zo



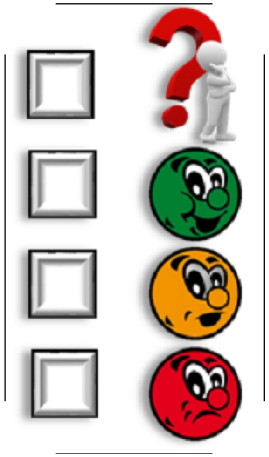
00611

Vastgelegd in het erfpachtcontract

- Een overeenkomst tussen gemeente en erfpachter die niet eenzijdig kan worden gewijzigd en tijdvakken kent
- U bent geen eigenaar maar betaald vergoeding gebruik grond
- Voor een volgend tijdvak krijgt u een nieuw canonbedrag en nieuwe Algemene Bepalingen.
- Wat ligt vast over de canon:
  - u betaalt canon of een afkoopsom voor de duur van het tijdvak
  - aan het eind van het tijdvak volgt een nieuw tijdvak met een nieuw canonbedrag

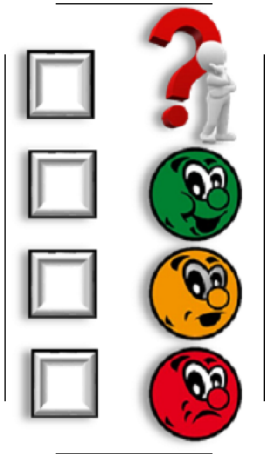
Pijler 1: Bestaande afspraken

- Lopende erfpachtcontracten respecteren
  - financiële verplichtingen
  - nieuw tijdvak aan het einde van het tijdvak
- In gelijke situaties gelijke gevallen gelijk behandelen



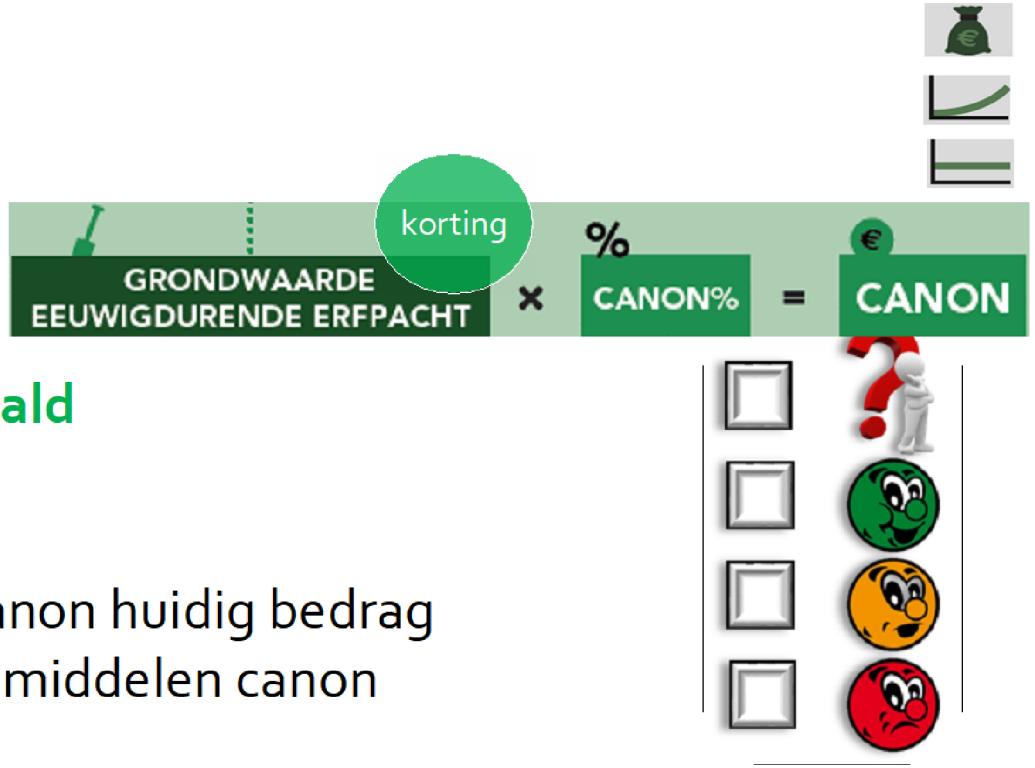
Pijler 2: Vrijwillig

- Overstappen is vrijwillig, wilt u:
  - een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar?
  - een nieuw eeuwigdurend tijdvak?
- Tussentijds overstappen kan



Pijler 3: Redelijk en billijk

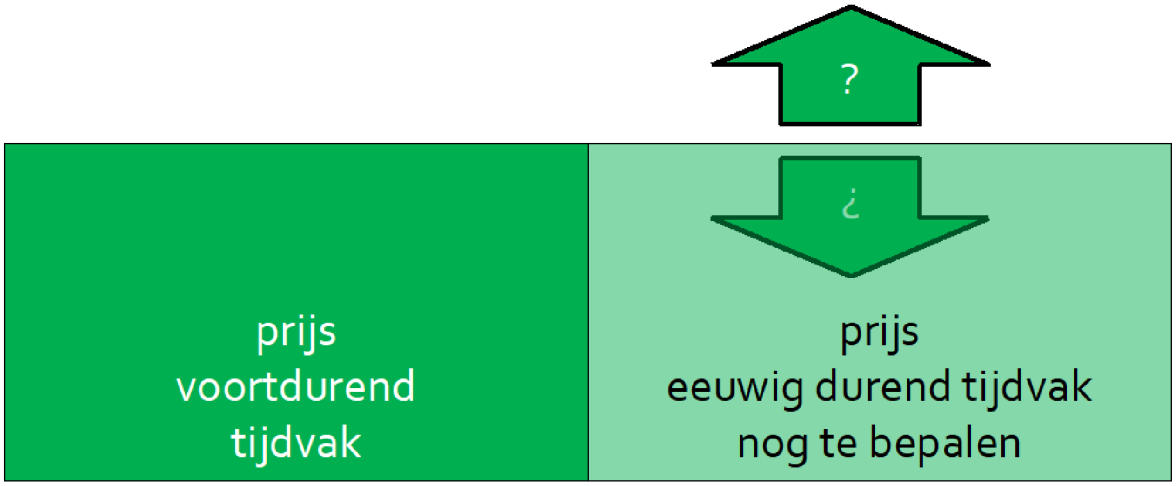
- Grondwaarde
- Korting
- Canonpercentage
- Canon soort
- **Prijskaartje nog niet bepaald**

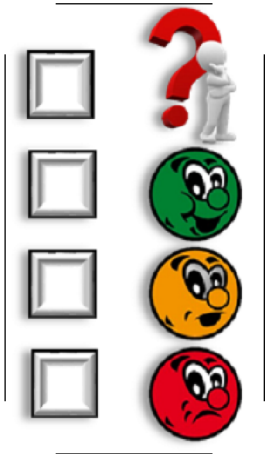


- En het lopende contract?
  - Respecteren looptijd + canon huidig bedrag
  - Nog te bepalen: wel/niet middelen canon

Welke prijs vindt u logisch?

- Eeuwigdurend is meer waard, is een hogere prijs dan logisch?





Inspraak en besluitvorming

- Zomer: raadsbesluit invoering voor nieuwbouw
  - Mogelijkheid referendumverzoek
- Daarna: Inspraak overstapregeling **later dit jaar**, dan ook voorstel voor het prijskaartje. Geef uw mening!
- Vervolgens:
  - besluitvorming door gemeenteraad
  - Mogelijkheid referendumverzoek
  - Aanbod gemeente voor overstap

00611



127824

Gemeente
Amsterdam

Vragen?

00611

Gemeente
Amsterdam

klad

127824

00611

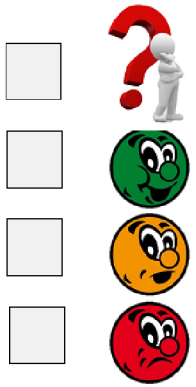
Open voor kennis en inzichten, niet alleen tijdens inspraak

- Klantenpanels
- Expertsessies
  - banken
  - notarissen
  - makelaars
- 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 ■

127824

00611



127824