02127



Naar eeuwigdurende erfpacht

Toelichting op het proces en de uitgangspunten

9 maart 2015

78647

Inhoud

- Huidige stelsel
  - Erfpacht in Amsterdam
  - Knelpunten
- Vernieuwing stelsel
  - Organisatie
  - Startdocument
  - Grondwaardecommissie
  - Betrokkenheid en werkwijze

Gemeente
Amsterdam

1. Huidig stelsel

Korte introductie

Erfpacht in Amsterdam

- Wat is erfpacht?
  - Betalen voor het gebruik van de grond voor een vastgestelde periode
- Sinds 1896
- Voortdurende erfpacht sinds 1915
- Onbepaalde looptijd met 50-jarige tijdvakken (oudere rechten hebben een eerste tijdvak van 75 jaar)

Erfpacht in Amsterdam

- Per tijdvak wordt:
  - Nieuwe canon vastgesteld
  - Zegt de gemeente de nieuwe Algemene Bepalingen (AB) aan
- Grondprijs en canon wordt bepaald bij eerste uitgifte
- Canonpercentage wijzigt per kwartaal
- Verschillende betalingsopties
- Na 50 jaar herijking van de grondprijs en canon (canonherziening einde tijdvak - CHET)

Erfpacht in Amsterdam – de cijfers (1/2)

- 80% v.d. grond (22.000 ha) gemeentebezit, 7.900 ha. bebouwd
- Circa 60% van de koopwoningen staat op erfpacht
- ± 400.000 woningen en ± 96.000 bedrijven op erfpacht
- 110.000 unieke erfpachters
- 250.000 voortdurende erfpachtcontracten
- 50.000 canonbetalende rechten
- 200.000 afgekochte rechten



Erfpacht in Amsterdam – de cijfers (2/2)

- Netto resultaat in 2013 ca. € 88 miljoen
  - Ca. € 40 mln afdracht Algemene dienst
  - Ca. € 32 mln Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
  - Ca. € 13 mln verkoopafdracht Vereveningsfonds
  - Ca. € 3 mln grondexploitaties / corporaties

- Balans

Debet		Credit	
Grondw. Canon	€ 1,5 mrd	Schuld	€ 1,5 mrd
Grondw. Afkoop	€ 4,5 mrd	Reserve	€ 4,5 mrd

Knelpunten voortdurende stelsel

- Plotselinge stijging van de woonlasten bij CHET
- Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon
- Onzekerheid over toekomstige woonlasten
- Terughoudendheid van banken bij financiering
- Ingewikkelde procedures

Gemeente
Amsterdam

2. Vernieuwing stelsel

uitgangspunten en procesaanpak

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



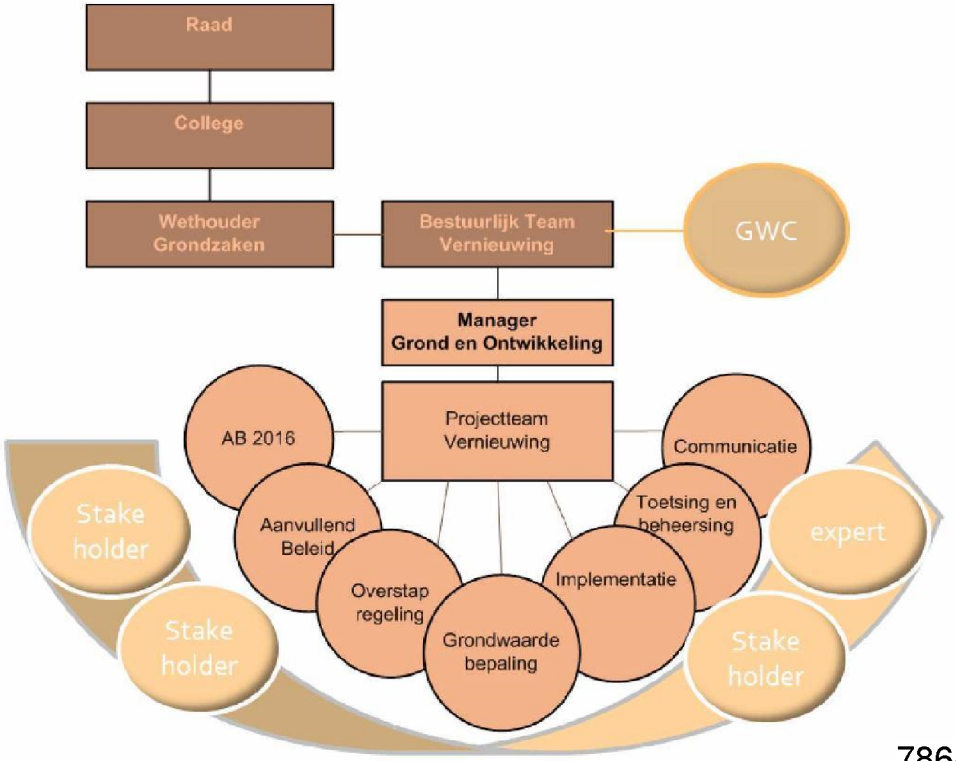
Eric van der Burg
Grondzaken



Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen



Proces tot nu toe

- 18 november 2014: vrijgave concept Startdocument voor consultatie
- December: consultatieronde met Stakeholders
- December: bespreking concept Startdocument gemeenteraad
- 10 februari 2015: Startdocument door college vastgesteld
- 20 februari 2015: presentatie grondwaardecommissie (persbericht)

Het Startdocument

- uitgangspunten van het nieuwe stelsel
- opdracht aan de grondwaardecommissie
- planning en proces
- communicatieaanpak



Uitgangspunten nieuw stelsel (1/3)

- Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.
- Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen, maatschappelijk en commercieel), behalve
  - Corporaties (eigen traject, vervolg bouwen aan de stad 2)
  - Haven Amsterdam
- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend, verwachting is dat
  - eeuwigdurend goedkoper is dan koop
  - eeuwigdurend duurder is dan voortdurend

Uitgangspunten nieuw stelsel (2/3)

- Tussentijds overstappen is vrijwillig voor de erfpachter
  - Erfpachter maakt persoonlijke afweging
  - Einde tijdvak doet de gemeente aanbieding eeuwigdurend
- Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing (overige bestemmingen dus wel)
  - Voordeel voor de woningeigenaar
- Bestemmingswijziging alle segmenten: wel prijsaanpassing
  - gaat speculatie tegen (anti speculatie uitwerking)
  - transformaties blijven mogelijk

Uitgangspunten nieuw stelsel (3/3)

- Geen mogelijkheid tot ondererfpacht
  - Voor de haven geldt een uitzondering
- Gebruiksverplichting
- Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
- Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn
  - effecten worden voor de komende 10 jaar in beeld gebracht
  - effecten spelen vooral op lange termijn (vervallen CHET's)
- Invoering van het nieuwe stelsel in 2016

Grondwaardecommissie

- Grondwaardecommissie adviseert over
  - Waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
  - Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend
  - Waardeverschil tussen eeuwigdurend en koop
  - Verrekening eeuwigdurend met huidige erfpachtrechten



Prof. dr. Tom Berkhout
Nyenrode Universiteit



Prof. dr. Dirk Brounen
Tilburg University



Prof. dr. Piet Eichholtz
Maastricht Universiteit

Grondwaardecommissie

- Werkwijze en planning grondwaardecommissie
  - Laat zich breed informeren door stakeholders
  - Laat zich bijstaan door expertise om haalbaarheid en uitvoerbaarheid te toetsen
  - Focus op de keten: wetenschap-implementatie-uitvoerbaarheid
  - Juni 2014: presentatie advies (gepland)

In gesprek met de omgeving

- Expertsessies
- Klantenpanel erfpacht
- In gesprek met Stakeholders
- Consultatie
- Inschakelen van expertise
- Duidelijke informatie verstrekken
- Reageren op vragen

Oktober 2014

- Dwarskijksessie
  Over het Startdocument. De 'dwarskijkers' waren een hoogleraar notariaat, een voormalig wethouder Grondzaken en nu consultant, een communicatiestrateeg, een directeur grond en ontwikkeling gemeente Rotterdam en een directeur organisatieadviesbureau.

December 2014

- Bijeenkomst klankbordgroep ambtenaren met erfpacht
- Werkbezoek gemeente Den Haag
  Het doel van het bezoek aan de gemeente Den Haag was om te leren van hun ervaringen op het gebied van de overstap van een tijdelijk erfpachtstelsel naar een eeuwigdurend stelsel. We hebben vragen gesteld die juridisch en financieel van aard zijn, maar ook over hoe zij hebben gecommuniceerd gedurende dit traject.
- Werkbezoek gemeente Rotterdam
  Het doel van het bezoek aan de gemeente Rotterdam was om te leren van hun ervaringen op het gebied van de overstap van erfpacht naar een volle eigendom. We hebben vragen gesteld over de juridische, financiële consequenties maar ook over hoe zij hebben gecommuniceerd gedurende dit traject.
- Expertsessie notarissen
  Uitvoerbaarheid van startdocument: juridische toets/bezwaren praktijk (nadruk op juridische effecten bij overstap, met name appartementsrechten)
- Expertsessie banken
  Uitvoerbaarheid van startdocument: bancaire regelingen (nadruk op financiële effecten overstap en instap)
- Expertsessie vastgoedprofessionals
  Uitvoerbaarheid van startdocument: effecten woningmarkt en grondwaardecommissie
- Gesprek Vereniging Eigen Huis (VEH)
  Over wat voor VEH belangrijk is ten aanzien van het concept Startdocument.
- Gesprek SEBA
  Over wat voor SEBA belangrijk is ten aanzien van het concept Startdocument.

Januari 2015

- Informatiebijeenkomst klantenpanel Erfpacht
  Toelichting over het concept Startdocument.

Februari 2015

- Informatiebijeenkomst klantenpanel Erfpacht & Uitgifte
  Update proces vernieuwing erfpachtstelsel en gezamenlijk input formuleren voor grondwaardecommissie.
- Expertsessie notarissen
  We hebben een aantal juridisch inhoudelijke notities besproken. Het ging over de inzet van deskundigen in het nieuwe stelsel, wanneer en hoe een eeuwigdurend erfpachtrecht beëindigd zou kunnen worden en of een verplichte overstap mogelijk zou zijn bij canonherziening einde tijdvak.

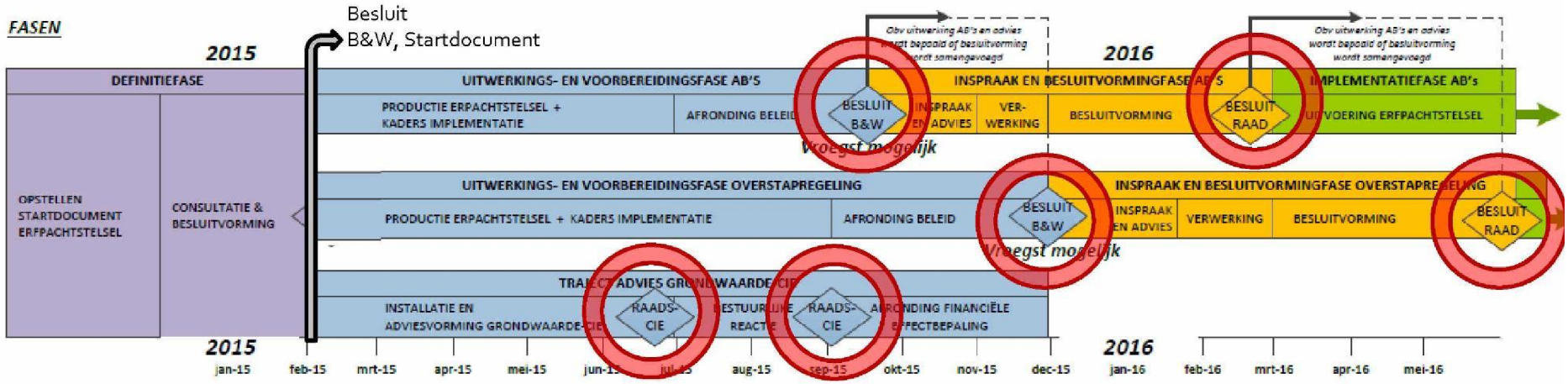
Communicatie voor de erfpachter

- De gemeente vertelt het verhaal overal helder en juist
  - Goede communicatieboodschap en informatie intern
  - Heldere communicatiestrategie
  - Steeds in contact met de omgeving (open en actief)
- Communicatie wordt afgestemd op de fase en ontwikkeling
  - Van collectief nu naar individueel later (bij aanbieding)
  - Volgen van het debat, mogelijkheid tot intensiveren
  - Inzetten van intermediair netwerk

Wat betekent dit voor (aankomende) erfpachters nu?

- Canonherzieningen en nieuwe uitgiftes vinden plaats conform huidige voortdurende erfpachtstelsel tot moment van invoering nieuw stelsel.
- Erfpachters die nu een afspraak in het huidige systeem maken worden op dezelfde manier in de gelegenheid gesteld om over te stappen als de andere huidige erfpachters.
- Er is geen financieel voor of nadeel als je vanuit het huidige systeem overstapt of wanneer je direct in een eeuwigdurend stelsel terecht komt.

Schematische weergave planning



Planning, de belangrijkste mijlpalen

- Uitwerking: januari '15-september
- Advies grondwaardecommissie: eind juni
- Inspraak over Algemene Bepalingen start: oktober 2015
- Inspraak over Overstapregeling start: tussen oktober en januari
- Besluit nieuw stelsel (AB): voorjaar '16
  - Vervolgens eerste nieuwe uitgifte eeuwigdurend
- Besluit overstapregeling: voorjaar/zomer '16
- Implementatie: rest 2016

Nul meting O&S, januari 2015 (1/2)

- 582 Deelnemers, 37% erfpachter
  - 482 digitaal
  - 100 telefonisch

- Enkele uitkomsten:
  - 87% geeft aan te weten wat erfpacht is
  - 46% weet dat het stelsel wordt vernieuwd
  - 47% van de Amsterdammers, 53% van de erfpachters vindt de vernieuwing een goed idee omdat het nieuwe systeem meer zekerheid biedt voor kopers.

Nul meting O&S, januari 2015 (2/2)

- Enkele uitkomsten (vervolg):
  - 57% vermoedt dat eeuwigdurende erfpacht duurder zal zijn
  - 54% vindt het een goed idee dat er een onafhankelijke grondwaardecommissie is ingezet. 22% vindt van niet
  - 20% stapt graag over naar het nieuwe stelsel als de financiën het toelaten. 57% geeft aan hier nog geen uitspraken over te kunnen doen.

Waar vind ik informatie, hoe wordt ik betrokken

- Internet
  - Documenten
  - Infographic
  - Publieksversies
  - Vraag & Antwoord
- Nieuwsbrief (schrijf in!)
- Klantenpanel erfpacht
- Enquete O&S
- Twitter
- Pers



Nog vragen of suggesties?