Rekenmodule Vernieuwing Erfpacht
Achtergrond

Na 100 jaar voortdurende erfpacht voert Amsterdam eeuwigdurende erfpacht in. Een grote verandering die erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten geeft, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt nog maar één keer een berekening gemaakt: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen of bij overstap naar het nieuwe stelsel. Erfpachters hebben hierdoor voor altijd duidelijkheid over het erfpachtbedrag.

In Amsterdam staat een groot deel van de woningen en bedrijven op gemeentegrond. De eigenaren betalen de gemeente een canonvergoeding voor het gebruik van die grond. De gemeente gebruikt dit geld om de ontwikkeling van de stad en voorzieningen voor haar inwoners van te betalen.



Rekenmodule Vernieuwing Erfpacht
Achtergrond

Duidelijk

Nu maken de gemeente en de erfpachter (de eigenaar van een bedrijf, organisatie of woning) ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) nieuwe afspraken over de erfpacht. Dit wordt een voortdurend erfpachtstelsel genoemd. Veel erfpachters, maar ook banken en makelaars, vinden dit erfpachtstelsel ingewikkeld en onduidelijk. Als de waarde van de grond is gestegen, is de nieuwe erfpachtvergoeding voor het volgende tijdvak vaak een stuk hoger dan de vorige. Met eeuwigdurende erfpacht kiest de gemeente Amsterdam voor een systeem dat duidelijker is voor de erfpachter. Deze krijgt dan niet langer te maken met de lastig voorspelbare canonstijging in de toekomst.

Voorspelbaar

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de erfpachtvergoeding maar één keer bepaald. Dit gebeurt als iemand als eerste een stuk grond van de gemeente in gebruik neemt (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als een erfpachter overstapt. Erfpachters kunnen het bedrag in één keer voor altijd afkopen of jaarlijks de erfpachtcanon betalen. Deze erfpachtcanon stijgt daarna alleen nog mee volgens een nog te bepalen index, bijvoorbeeld de inflatie. Verder verandert de gemeente, bij onveranderd gebruik, nooit meer iets aan de hoogte van het bedrag en de overige afspraken. Dit geeft duidelijkheid en zekerheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers.



Rekenmodule Vernieuwing Erfpacht
Achtergrond

Vrijwillige overstap

Het nieuwe stelsel geldt voor alle 110.000 erfpachters met gezamenlijk 250.000 contracten en alle bestemmingen, behalve voor woningbouwverenigingen en Havenbedrijf Amsterdam. Als het tijdvak van het huidige erfpachtcontract afloopt, dan doet de gemeente vanaf de invoering van het nieuwe stelsel altijd een aanbieding voor een nieuw, eeuwigdurend contract. Wie wil, kan al eerder vrijwillig overstappen naar het nieuwe stelsel, ook al is het tijdvak nog niet afgelopen.

De rekenmodule

De rekenmodule (denk daarbij aan bijvoorbeeld een soort hypotheekmodule) gaat de erfpachter ondersteunen bij de beslissing om wel of niet eerder over te stappen naar het nieuwe stelsel. De erfpachter moet de beslissing kunnen nemen door een vergelijking te maken van zijn of haar kosten in het huidige stelsel en de kosten in het nieuwe stelsel.

Uitgebreide informatie over de inhoud en het proces van de vernieuwing is te vinden in bijlage 1 van deze presentatie



Rekenmodule Vernieuwing Erfpacht
Doelgroep en Doelstelling

Doelgroep van de rekenmodule:

- De erfpachter van de gemeente Amsterdam
- Zowel particulier als commercieel
- Makelaars en notarissen die met erfpacht(ers) te maken hebben

Doelstelling:

- De erfpachter moet op basis van de berekening(en) een keuze kunnen maken over het moment waarop hij/zij wil overstappen
- De erfpachter moet inzicht krijgen in de verschillende momenten van overstappen vanuit het huidige naar het nieuwe stelsel en bijbehorende kosten
- De erfpachter moet ook inzicht krijgen in de opbouw van die kosten.
- De erfpachter moet een aanbieding voor een overstap naar het nieuwe stelsel kunnen aanvragen.
- De erfpachter moet snel geleid worden naar meer informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel (deze is al beschikbaar op andere sites).
- De erfpachter moet meer (gerichte) informatie kunnen aanvragen over de vernieuwing en de overstapmogelijkheden.

Rekenmodule Vernieuwing Erfpacht
Globale specificaties

Specificaties

De gebruiker moet:

- Zijn gegevens met betrekking tot erfpacht kunnen invullen
- Uitleg krijgen waar hij de juiste gegevens kan vinden
- Uitleg krijgen over het gebruik van de module (eventueel gericht op verschillende subdoelgroepen zoals makelaars en notarissen)
- Een berekening kunnen maken voor de kosten in het huidige stelsel
- Een berekening kunnen maken voor de kosten in het nieuwe stelsel stelsel, gerelateerd aan verschillende momenten van overstappen
- Direct een aanbieding kunnen aanvragen voor overstap naar het nieuwe stelsel. De ingevulde gegevens van de erfpachter moeten meegestuurd worden bij de aanvraag.
- Meer informatie kunnen lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel
- Meer gerichte informatie kunnen aanvragen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. De ingevulde gegevens van de erfpachter moeten meegestuurd worden bij de aanvraag.
- De module goed kunnen gebruiken op zowel website, tablet, mobiele telefoon

Verdere vragen we:

- Traject vanaf ontwerp tot aan beheer. We stellen verschillende design-/specificatiessessies voor waarin de specialisten van de opdrachtgever op het gebied van Erfpacht en communicatie in samenwerking met de specialisten van de leverancier invulling geven aan de module.
- Uitgebreid testtraject
- Ontwerp binnen campagnestijl en ten bij de taal die daarin wordt gebruikt
- Beheer bij leverancier van de module: toegang tot de module 24/7 (uptime is afhankelijk van mogelijkheden en kosten, latere onderhandeling)

Rekenmodule Vernieuwing Erfpacht
Planning

Streefdata

Versturen offerteaanvraag:	**1 mei**
Gunning :	**22 mei**
Start traject:	**5 juni**
Oplevering eerste versie:	**17 juli (mogelijk met een dummy formule)**
Oplevering definitieve versie	**11 september (met definitieve berekening)**



00046

Bijlage 1

Naar eeuwigdurende erfpacht

55024

Introductie en doel

- Doel van de presentatie
  - Toelichting Eeuwigdurende Erfpacht, het nieuwe stelsel
  - Inzicht in uitgangspunten en proces, nog geen individueel beeld
- Vragen canonherzieningen of het huidige stelsel?
  - Gemeente geeft graag toelichting of
  - http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht-uitgifte/

Inhoud

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

Gemeente
Amsterdam

1. Huidig stelsel

Korte introductie

Erfpacht in Amsterdam

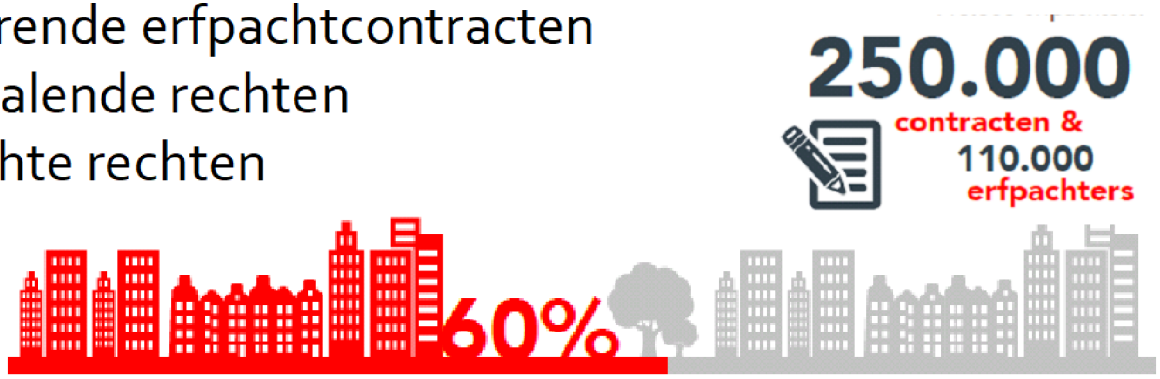
- Wat is erfpacht?
  - Betalen voor het gebruik van de grond voor een vastgestelde periode
  - Canon of afkoop
- Sinds 1896
- Voortdurende erfpacht sinds 1915
- Onbepaalde looptijd met 50-jarige tijdvakken (oudere rechten hebben een eerste tijdvak van 75 jaar)

Erfpacht in Amsterdam

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

Erfpacht in Amsterdam – de cijfers (1/2)

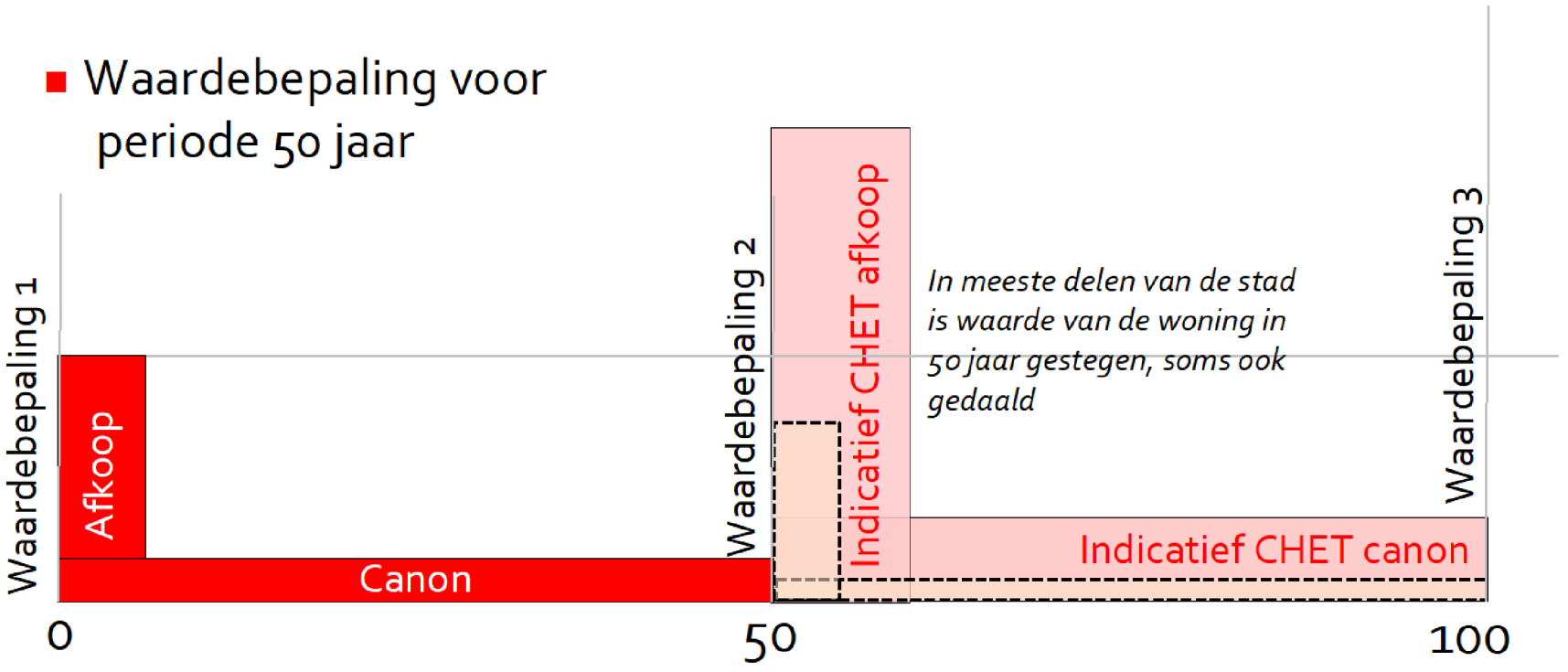
- 80% v.d. grond (22.000 ha) gemeentebezit, 7.900 ha. bebouwd
- Circa 60% van de koopwoningen staat op erfpacht
- ± 400.000 woningen en ± 96.000 bedrijven op erfpacht
- 110.000 unieke erfpachters
- 250.000 voortdurende erfpachtcontracten
- 50.000 canonbetalende rechten
- 200.000 afgekochte rechten



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

Erfpacht, principe van canonherziening



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



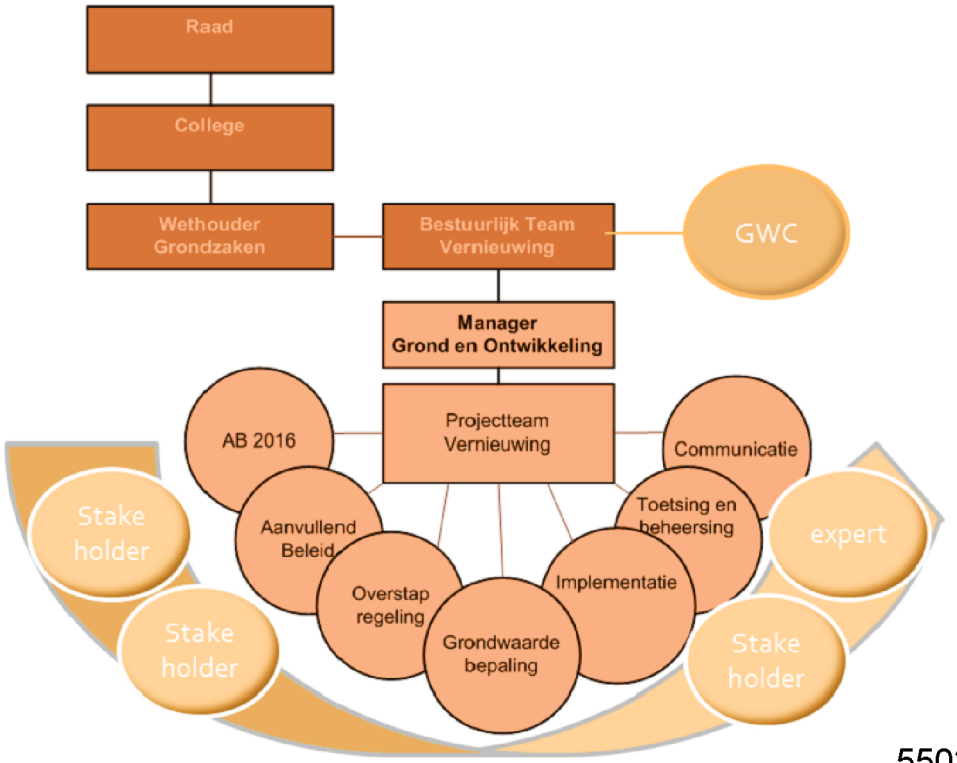
Eric van der Burg
Grondzaken



Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen



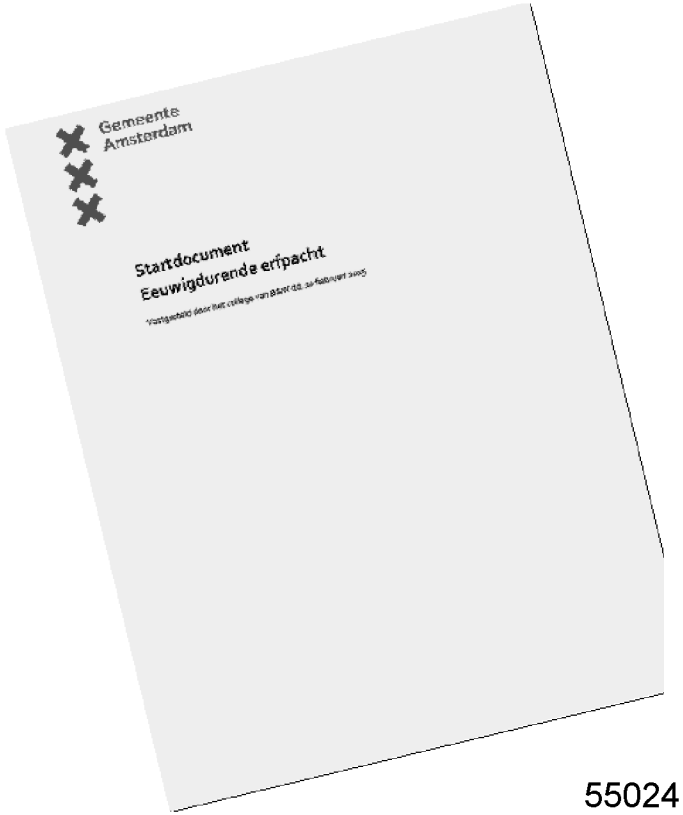
Proces tot nu toe

- 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)
- 25 maart 2015: Startdocument in raadscommissie (ter kennisname en bespreking)

00046

Het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht

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



55024

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
  - Wijze van verrekening eeuwigdurend met huidige erfpachtrechten



Prof. dr. Tom Berkhout
Nyenrode Universiteit



Prof. dr. Dirk Brounen
Tilburg University



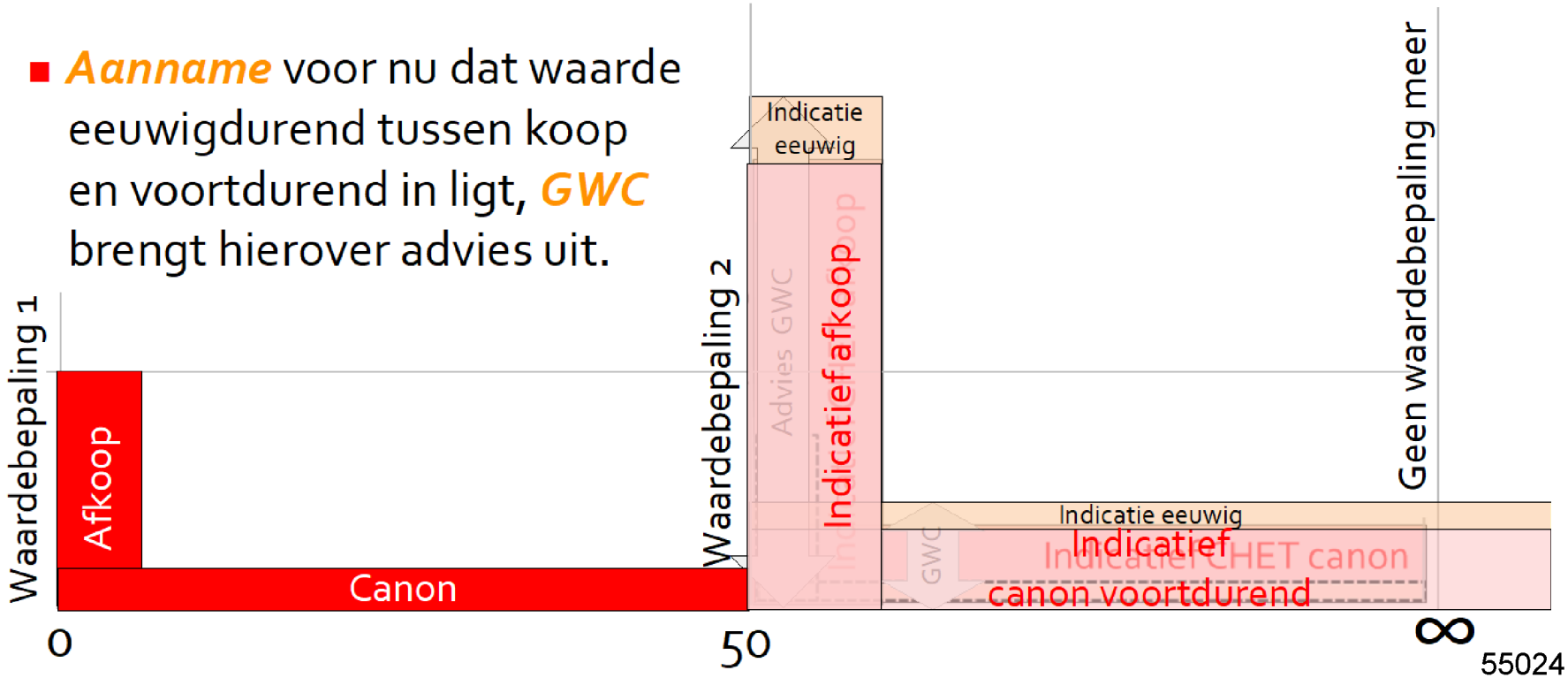
Prof. dr. Piet Eichholtz
Maastricht Universiteit

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 2015: presentatie advies (gepland)

Principe overstap naar eeuwigdurend bij einde tijdvak

- ***Aanname*** voor nu dat waarde eeuwigdurend tussen koop en voortdurend in ligt, ***GWC*** brengt hierover advies uit.



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.

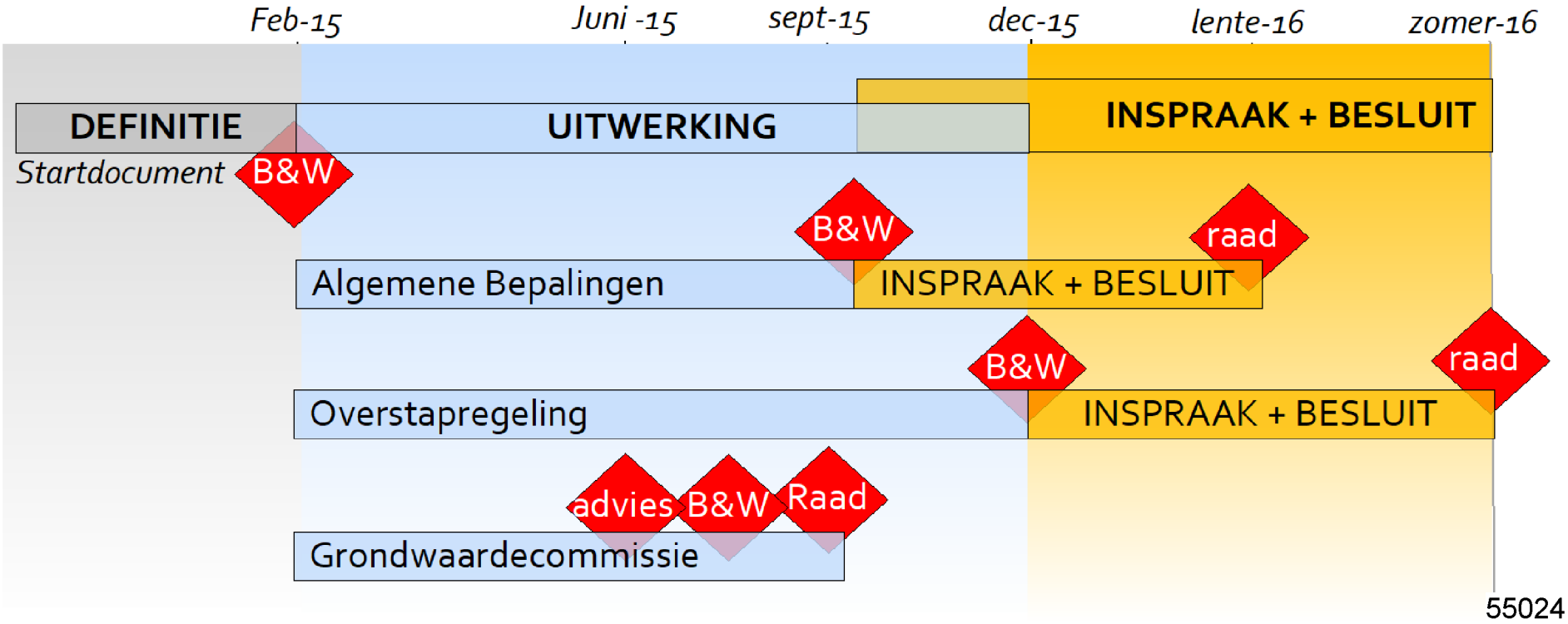
Communicatie voor de erfpachter

- De gemeente vertelt het verhaal overal helder en juist
  - Goede communicatieboodschap en informatie
  - 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.

Planning op hoofdlijnen



Waar vind ik informatie, hoe word ik betrokken

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



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.

Vragen over de vernieuwing?
Stel ze gerust!

- **Vragen over canonherzieningen?**
  - Heeft u al een brief ontvangen?
    Neem contact op met de behandelaar van uw brief. In het briefhoofd vindt u naam, telefoonnummer en e-mailadres.
  - Heeft u nog geen brief ontvangen?
    Neem contact op via canonherziening@amsterdam.nl, we bellen u graag terug of mailen u het antwoord op uw vraag.

- **Overige erfpachtvragen?**
  - Via internet: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht-uitgifte