00643

Gemeente
Amsterdam

Vernieuwing erfpachtstelsel

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

Manager VES

9/10/2021

127869

00643



Vertrouwelijk

- Met elkaar in gesprek

127869

00643

Collegeakkoord

"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."

127869

00643

Wat waren jullie beelden?

‘Huis op erfpacht daalt in waarde’

TOM DAMEN

AMSTERDAM – Een huis op erfpacht wordt in Amsterdam lang zaam maar zeker minder waard, dan een huis dat op eigen grond staat. De prijs van een huis op erfpacht in het duurst bebouwde zone van nieuwe erfpachtsystemen zal daar tussen in liggen.

Dat zegt Eric van der Burg (VVD, Grondzaken). Op de vrije woningmarkt ontstaan volgens hem nu al prijsverschillen tussen huizen die op eigen grond staan en huizen op erfpacht. “Ik denk dat Amsterdammers, Nederlanders, huizen onder het huidige erfpachtsysteem steeds minder gaan waarderen,” zegt hij.

“Als jij een huis koopt dat op vooruitdoende erfpacht staat, die elke vijftig jaar vernieuwd moet worden, en de buren hebben een huis dat op eeuwigdurende erfpacht staat, dan mogen jouw het huis van de buren,” aldus Van der Burg. Het huis van de buren wordt dus duurder.

Amsterdam gaat alle eigenaren van huizen op erfpacht het nieuwe stelsel aanbieden. Alle nieuwe kopers vallen straks meteen onder het nieuwe systeem. Mensen die nu een huis kopen, kunnen later overstappen, of ze kiezen ervoor in het huidige systeem te blijven tot het aflopen van het erfpachtrijhuis. Van der Burg: “Wij gaandeweg huidige kopers dat ze straks kunnen kiezen wat voor hen het beste is. Alleen dat biedt de garantie dat iedereen met kopen.”

Amsterdam gaat in 2015 een commissie instellen die het college advies moet over het nieuwe erfpachtstelsel. Een jaar later moet het worden ingevoerd. Een van de belangrijkste vragen daarbij is welke prijs de grond heeft.

Van der Burg: “Amsterdam kent niet het tegenstelsel van de grondprijs. Stel dat een huis 300.000 euro kost, en de bouwkosten zijn 250.000 euro, dan vindt de stad dat de grond 50.000 euro waard is. Het afkopen van de grond in erfpacht weer vijftig jaar kost ook 50.000 euro.”

Hoe er dat gaat veranderen, zegt Van der Burg. En zeker het gaat veranderen. Is het verschil nu al merkbaar aan dupristjen op straat. Van der Burg is de eerste Amsterdamse wethouder die zegt dat er prijsverschil is of zou

Nieuwe kopers vallen onder nieuw erfpachtstelsel

moeten zijn tussen woningen op erfpacht en huizen op eigen grond.

Als huiseigenaren ten aanzien van de grond prijsbewust worden, kunnen zo bereid zijn voor een huis op eigen grond 550.000 euro te betalen als dezelfde woning op erfpacht 300.000 euro kost. Bij voortdurende erfpacht kom de extra grootwaarde dan bijvoorbeeld nooit meer euro zijn.

Nieuwe kopers die nu nog de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, hoeven na alle overstappen naar het nieuwe systeem wel geen Van der Burg alleenschat ‘extra bedrag’ te betalen. Mogelijk moet deze nog een bedrag bij voor het aantal jaar dat zij al gewoond hebben voor de overstap, maar hier dat zijn details waarover de commissie straks beslist.

“Waar van twee keer betalen zal geen sprake zijn,” zegt Van der Burg. Het gaat om zeven procent van de kopers; die rest betaalt eenmaal. Hoe het zit met huiseigenaren die in 2047 of in zoiets hun erfpacht moeten verlengen, of die dat net gedaan hebben, weet hij nog niet.

Twee weken geleden stelde het Gerechtshof dat Amsterdam niet op alle wijzigingen mocht de erfpachtregels mag veranderen. Onder de rechter ligt de vraag of dat wel mag door hetzelfde van een nieuw systeem en bij afkoop van een tijdvak.

JOTHAM GAST
“Het beste alternatief voor de dealer is verhuizd”
Met meer dan 30 jaar ervaring in het onderhouden, repararen en de verkoop van Citroën en Peugeots.
Jubileumaanbieding
Jetta 20.000 @ www.jothamgast.nl

Parool 14/10.

127869

00643



Helder opdrachtgeverschap

- Bestuurlijk Team als opdrachtgever
  - (10)(2e) (10)(2e)
- Opdrachtgeverschap ambtelijk: directeur OGA ((10)(2e))
  - Wekelijks overleg in aanwezigheid hoofd BE
- Opdrachtnemerschap ambtelijk: manager VES ((10)(2e))

127869

Vliegende start en toch tijd nemen

1. Augustus gestart: 12 en 13 augustus uitdiepen opgave
2. 18 augustus: werkdocument (inhoud/proces)
3. 21 augustus: wethouder v.d. Burg
4. 4 september: wethouder Ivens
5. 11 september: wethouder Kock
6. 15 september: 1e Bestuurlijk Team VES
7. 7 oktober: 2e Bestuurlijk Team
8. 11 november: 3e Bestuurlijk Team
9. December: College: Startdocument

Verankering van de opdracht

- Les van de vorige keer: zorg voor duidelijke opdracht en bestuurlijk draagvlak
  - Hoe gaat het stelsel eruit zien (inhoud)
  - Hoe werken we het stelsel uit (proces)
- Opeenvolgende producten
  - Werkdocument
  - Bespreeknotitie met discussiepunten wethouders (15 sept)
  - Startdocument voor BT (7 oktober)
  - Startdocument voor college en raadscommissie (dec/jan)

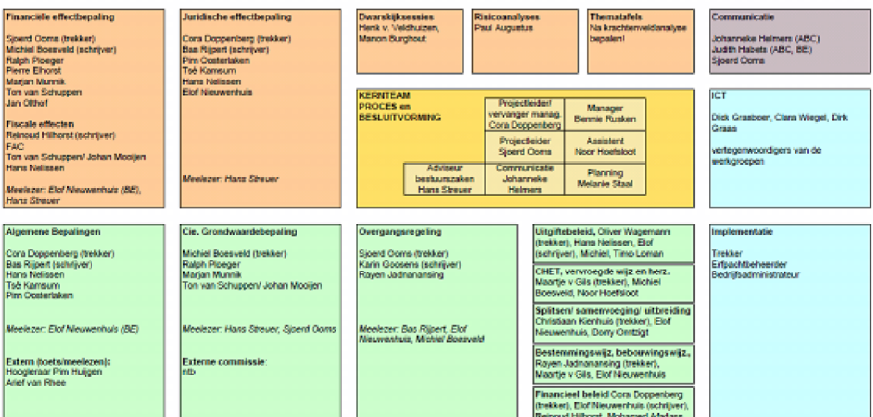


Samenstelling projectteam

- Kernteam (7)
  - Manager
  - 2 projectleiders
  - Assistent
  - Planningsadviseur
  - Bestuursadviseur
  - Communicatieadviseur
- Inhoudelijk team (10)
  - kernteam
  - Experts

00643

Organisatie



127869

Uitgangspunten nieuw stelsel (svz)

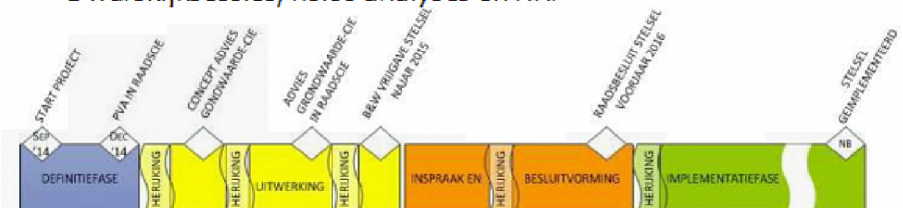
1. Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.
2. Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen en commercieel)
3. Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
4. Conversiemoment is vrijwillig voor de erfpachter
5. Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing
6. Volume- en bestemmingswijziging commercieel vastgoed: wel prijsaanpassing

Uitgangspunten nieuw stelsel (svz)

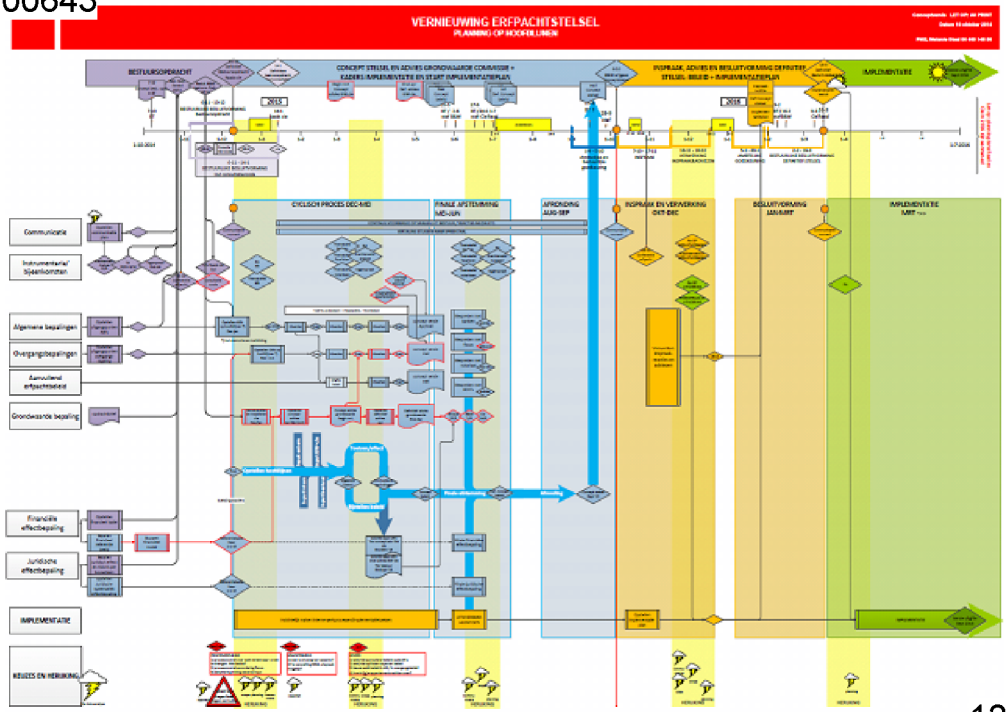
7. Geen mogelijkheid tot ondererfpacht
8. Gebruiksverplichting
9. Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
10. Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn
11. Invoering van het nieuwe stelsel in deze collegeperiode, focus is 2016
12. Geen nadelig effect op de woningbouwopgave

Proces en planning

- Van mijlpaal tot mijlpaal
  - Sturen op beïnvloedbare doorlooptijden
  - Zorgen voor tussentijdse herijking en herbezinning
  - Dwarskijksessies, risico analyses en RRP



00643



127869

00643

Bestuurlijke vaststelling startdocument

- Planning
  - 11 november — Bestuurlijk team
  - December — College en raadscommissie
  - December — consultatie
  - januari — College en raadscommissie
- December startdocument openbaar
  - Consultatieronde
  - Experttafels banken, notarissen, makelaars
  - Start van de werkgroepen voor uitwerking

127869

00643



Communicatielijn (1 van 2)

Het college heeft besloten een systeem in te voeren van eeuwigdurende erfpacht, waarin de hoogte van de gebruiksvergoeding nog slechts éénmalig wordt vastgesteld. Deze vergoeding groeit alleen nog mee met de inflatie. Hierdoor weet de erfpachter hoe hoog de gebruiksvergoeding is en heeft hij de zekerheid dat die (bij onveranderd gebruik) niet meer door de gemeente wordt aangepast. Dit geeft duidelijkheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers.

127869

00643

Communicatielijn (2)

Het college is er op gericht om dit nieuwe erfpachtstelsel in deze collegeperiode in te voeren. Wanneer dat precies zal zijn is nog niet duidelijk. De invoering van het nieuwe stelsel moet zorgvuldig gebeuren en is tegelijkertijd complex omdat het om aanpassingen in beleid, systemen en organisatie vraagt. Zorgvuldigheid staat voorop.
Als u nu een huis koopt of verkoopt of er net een nieuwe gebruiksvergoeding wordt vastgesteld gebeurt dit onder de huidige erfpachtregels. Onderdeel van het nieuwe stelsel is een overgangsregeling voor de erfpachters in het huidige erfpachtstelsel naar het nieuwe stelsel. U kunt dan kiezen wat in uw situatie het beste aansluit; uw huidige contract af laten lopen of overstappen.

127869

00643



Informatie in de Vissenkom of intranet

- Loop langs op de zesde
- Haal informatie op intranet

- En stel de vragen die je hebt

- Vertrouwelijkheid

127869