00644

Gemeente
Amsterdam

Naar een eeuwig durend erfpachtstelsel

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel

127870

Vertrouwelijk

- Gevoelig onderwerp
- Bestuur moet de regie op het debat houden

00644

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."

127870

00644

Wat waren jullie beelden?

‘Huis op erfpacht daalt in waarde’

TOM DAMEN

AMSTERDAM – Een huis op erfpacht wordt in Amsterdam langzaam maar zeker minder waard dan een huis dat op eigen grond staat. De prijs van een huis op erfpacht in het duurst bebouwde deel van Amsterdam zal daar tussen de 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, kopen mensen liever 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 voor vijftig jaar kost ook 50.000 euro.”

Hierover gaat vermoedelijk, zegt Van der Burg. En zonder het gaat veranderen, is het verschil nu al merkbaar aan dagprijzen op straat. Van der Burg is de eerste Amsterdamse wethouder die zegt dat er prijsverschil is of zou moeten zijn tussen woningen op erfpacht en huizen op eigen grond.

Nieuwe kopers vallen onder nieuw erfpachtstelsel

Nieuwe kopers die nu nog de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, hoeven nu al overstappen naar het nieuwe systeem wil gene Van den Burg alleenzicht ‘extra bedrag’ te betalen. Mogelijk moet deze nog een bedrag bij voor het aantal jaar dat zij al gebruikt hebben voor de overstap, maar hier dat zijn details waarover de commissie straks beslist.

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

Twee weken geleden stelde het Gerechtshof dat Amsterdam zijn op zijn wijzigingen moment de erfpachtregels mag veranderen. Onder de rechter ligt de vraag of dat wel mag door hijpoducte van een nieuw systeem on bij afkoop van een tijdvak.

JOTHAM GAST
“Het beste alternatief voor de dealer is verhuizd”
Met meer dan 80 jaar ervaring in het onderhouden, repareren en de verkoop van Citroën en Peugeot.
Jubileumstraat 6 Amsterdam
020 612 00 00 www.jothamgast.nl

Parool 14/10

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)
- Bestuurlijk Team als opdrachtgever
  - (10)(2e) (10)(2e)
- Opdrachtgeverschap ambtelijk: directeur OGA ((10)(2e))

Stap 1: wat is de opdracht precies

- Tijd nemen voor opdrachtdefinitie
  - Bestuurlijke helderheid over uitgangspunten
- Werkdocument 18 augustus
- Gesprekken individuele bestuurders
- 3 bestuurlijke teams
- Startdocument
- Startdocument naar college (18/11?)
- Consultatie
- Start uitwerking: 1 januari 2015

00644



Waarin slaat het nieuwe stelsel neer?

- Algemene Bepalingen
- Overstapbeleid
- Aanpassing van aanpalende beleid

127870

Uitgangspunten nieuw stelsel (svz)

1. Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.
2. Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen, maatschappelijk en commercieel)
3. Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
4. Tussentijds overstappen is vrijwillig voor de erfpachter
5. Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing (overige bestemmingen dus wel)
6. Bestemmingswijziging alle segmenten: 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 2016
12. Geen nadelig effect op de woningbouwopgave

00644

Proces

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

127870

Planning

- Opdrachtdefinitie: augustus-december (5 mnd)
- Uitwerking: januari '15-september (9 mnd)
  - Advies grondwaardecommissie: eind april
- Inspraak: oktober-voorjaar '16 (7 mnd)
- Besluit nieuw stelsel: voorjaar '16
  - Eerste nieuwe uitgifte eeuwigdurend
- Implementatie: rest 2016



00644

Bestuurlijke vaststelling PVA

- Planning
  - 11 november Bestuurlijk team
  - December College
  - December Raadscommissie
- Eerste communicatiemoment en maatschappelijk debat
  - Wel of geen consultatieronde
  - Start van de thematafels
  - Start van de werkgroepen voor uitwerking

127870

00644

Communicatie

- De gemeente verteld het verhaal overal helder en juist
  - Goede communicatieboodschap en informatie intern
  - Heldere communicatiestrategie
  - Communicatiekanalen met de omgeving actief open
- Expertise wordt actief gezocht
  - Expertisesessies
  - Consultatierondes
  - Ambtelijke erfpachtklankbordgroep

127870

00644



Wat te doen bij onduidelijkheid?

- Stel je vraag aan het team VES
  - Vul niet zelf in
  - We zijn altijd bereikbaar
  - Wees je bewust (open deur) van de gevoeligheden
- Intranet
- Geef signalen uit je omgeving door!

127870

Organisatie

