Gemeente
Amsterdam

Naar eeuwigdurende erfpacht

Toelichting collegebesluit van 18 november

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

25 november 2014

Inhoud

1. Huidige stelsel
   - Erfpacht in Amsterdam
   - Knelpunten

2. Vernieuwing stelsel
   - Eeuwigdurende erfpacht
   - Uitgangspunten nieuwe stelsel
   - Proces

Gemeente
Amsterdam

1. Huidige stelsel

Korte introductie

Erfpacht in Amsterdam

- Wat is erfpacht?
- Sinds 1896
- Voortdurende erfpacht sinds 1915
- Onbepaalde looptijd met 50-jrg of 75-jrg tijdvakken
- Per tijdvak wordt:
  - Nieuwe canon vastgesteld
  - Verklaart de gemeente de nieuwe Algemene Bepalingen (AB) van toepassing

Erfpacht in Amsterdam – Huidige algemene bepalingen (AB)

- AB2000
- Grondprijs en canon wordt bepaald bij eerste uitgifte
- Tijdvak van 50 jaar
- Canonpercentage muteert 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 het onroerend goed staat op erfpacht
- ± 400.000 woningen en ± 96.000 bedrijven op erfpacht
- 110.000 unieke erfpachters
- 250.000 voortdurende erfpachtcontracten
- X.000 canonbetalende rechten
- Y.000 afgekochte rechten

00144



Rood-geel kaart toevoegen??

125213

Erfpacht in Amsterdam – de cijfers (2/2)

- Canonopbrengsten ca. € 100 mln per jaar
- Resultaat ca. € 100 mln per jaar
  - Ca. € 40 mln afdracht Algemene dienst
  - Ca. € 30 mln Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
  - Ca. € 10 mln verkoopafdracht Vereveningsfonds
  - Ca. € 20 mln financieringswinst Treasury
- 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

00144

Vernieuwing in de pers

‘Huis op erfpacht daalt in waarde’

TON DARDEN

AMSTERDAM – Een huis op erfpachtgrond in Amsterdam is nog zonder meer meer waard dan een huis dat op eigen grond staat. De prijs van een huis op erfpachtgrond is zelfs nog toegenomen, terwijl de waarde van een huis op eigen grond is gedaald. De prijs van een huis op erfpachtgrond is nog steeds hoger dan de prijs van een huis op eigen grond, maar het verschil is kleiner geworden.

Dat zegt Eric van der Burg (VVD, Grondzaken). Op de vrije woningmarkt gestaan 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 hebt dat op voordurende 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 sleuren ervoor in het huidige systeem te blijven tot het aflopen van het erfpachtrijtje. Van der Burg: “Wij gaan dooen huidige kopers dat ze straks kunnen kijken wat voor hen het beste is. Als we dit niet deden, wacht niemand om met kopen.”

Amsterdam gaat in 2015 een commissie instellen die het college adviseert 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 hanteert het tegenwoordig residuele systeem voor het berekenen 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 afnemen van de grond in erfpacht voor vijftig jaar kost zo’n 50.000 euro.”

Maar dat gaat veranderen, zegt Van der Burg. En omdat het geen verrassing is, is het verschil nu al merkbaar aan de prijzen op straat. Van der Burg is de eerste Amsterdamse wethouder die zegt dat er prijsverschil is of zou moeten zijn tussen woningen op erfpachten huizen op eigen grond.

Nieuwe kopers vallen onder nieuw erfpachtstelsel

Als huiseigenaren het aanzien van de grond prijsbewust worden, kunnen ze bijvoorbeeld in voor een huis op eigen grond 320.000 euro te betalen als dezelfde woning op erfpacht 300.000 euro kost. Bij voortdurende erfpacht kan de extra grondwaarde dan bijvoorbeeld 10.000 euro zijn.

Nieuwe kopers die nu nog de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, hoeven als zij overstappen naar het nieuwe systeem volgens Van der Burg alleen dat ‘extra bedrag’ te betalen. Mogelijk moet daar nog een bedrag bij voor het eerstvolgende jaar dat zij zijn gewoond hebben voor de overstap, maar juist dat zijn details waarover de commissie zich buigt.

“Maar wat twee jaar betalen zal geen spraakmakende zijn,” zegt Van der Burg. Het gaat om zeven procent van de koopprijs, de rest betaalt canon. Hoe het zit met huiseigenaren die in 2015 of in 2015 hun erfpacht moeten verenigen, of die dat net gedaan hebben, weet hij nog niet.

Twee weken geleden stelde het Gerechtshof dat Amsterdam niet op elk willekeurig moment de erfpachtregels mag veranderen. Onder de rechter ligt de vraag of dat wel mag door Interlachelle van een nieuw systeem bij afloop van een tijdvak.

advertentie

JOTHAM GAST

“Het beste alternatief voor de dealer is werkelijk”

Met meer dan 30 jaar ervaring in het onderhouden, repareren en de verkoop van Citroën en Peugeot.

Veld in Vennestraat 6, Amsterdam
020 6201199 www.jothamgast.nl

Parool 14/10/2014

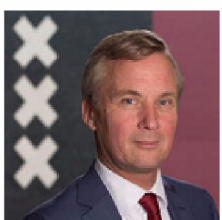
Collegeakkoord juni 2014

"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.

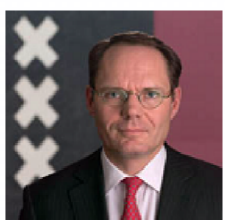
Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om adviesvragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem. In 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."

00144

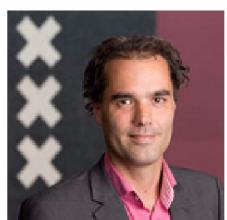
Bestuurlijk team Vernieuwing Erfpacht



Eric van der Burg
Grondzaken



Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen

125213

Startdocument eeuwigdurende erfpacht

- Uitgangspunten van het stelsel
- Procesbeschrijving, aanpak en planning
- Opdracht grondwaardecommissie
- Communicatieaanpak



Collegebesluit 18 november 2014

- Startdocument vrij te geven voor consultatie

In te stemmen met de in het startdocument opgenomen
- uitgangspunten van het nieuwe stelsel
- opdracht aan de grondwaardecommissie
- planning en proces
- communicatieaanpak
- risicobeheersing volgens regeling risicovolle projecten (RRP)

Uitgangspunten nieuw stelsel (1/3)

- Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.
- Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen, maatschappelijk en commercieel)
  - Corporaties kennen een 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
  - 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

Het nieuwe stelsel uitgewerkt

- Waarin slaat het nieuwe stelsel neer:
  - Algemene Bepalingen
  - Overstapregeling
  - Aanpassing van aanvullend beleid
- Grondwaardecommissie adviseert over
  - Waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
  - Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend
  - Waardeverschil tussen eeuwigdurend en koop
  - De wijze waarop de waarde van eeuwigdurend kan worden verrekend met de waarde van huidige erfpachtrechten

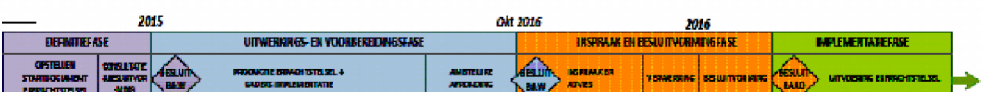
De werkwijze

- Van mijlpaal tot mijlpaal
  - Sturen op beïnvloedbare doorlooptijden
  - Zorgen voor tussentijdse herijking en herbezinning
  - Dwarskijksessies, risicoanalyses, consultaties
- Expertise wordt actief gezocht: in gesprek
  - Expertisesessies
  - Consultatierondes
  - Ambtelijke erfpachtklankbordgroep

00144

Planning op hoofdlijnen

- 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



125213

Communicatie naar buiten gericht

- 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

Communicatie intern

- Intranet
  - Documenten
  - Planning en actueel
  - Communicatielijn
  - Vraag & Antwoord
- Nieuwsbrief
- Klankbordgroep





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.

Samenvattend, vertel het voort

- De aanpak van het college is gepresenteerd
- De globale uitgangspunten zijn meegegeven
- De uitwerking gaat nu van start, inspraak oktober 2015
- Advies van de grondwaardecommissie in april 2015
- Uitgiftes en canonherzieningen tot invoering: huidig systeem

- Actuele stand van zaken: **intranet/vernieuwing erfachtstelsel**