Amsterdamse erfpachtplannen helder voor nieuwe uitgiftes

Het college legt de uitwerking van de erfpachtplannen voor aan de raad. Op basis van deze uitwerking zal het college als eerste het erfpachtstelsel invoeren voor nieuwe uitgiftes. Hiervoor zal eerst inspraak plaatsvinden waarna in de zomer van 2016 de eerste nieuwe uitgiftes kunnen worden gedaan in eeuwigdurende erfpacht. Vervolgens zal het college de overstapregeling vormgeven die het bestaande erfpachters ook mogelijk maakt over te stappen naar het nieuwe stelsel. Met eeuwigdurende erfpacht heeft de erfpachter voor altijd zekerheid over de erfpachtkosten.

Eerder adviseerde de onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) over de beste methode voor het berekenen van de erfpachtgrondwaarde en canon van eeuwigdurende erfpacht. Het college gaf in het najaar van 2015 al aan dit rapport positief te beoordelen en zal de uitwerking van dit advies gebruiken als basis voor de Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht, de Overstapregeling voor bestaande erfpachters en het grondprijsbeleid.

Eerst de nieuwe erfpachtuitgiften in het eeuwigdurende stelsel
Het college zal in februari/maart de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften vrij geven voor inspraak. Vervolgens worden de nieuwe voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen) vastgesteld door de gemeenteraad en kunnen nieuwe erfpachtuitgiften in het eeuwigdurende erfpachtstelsel plaatsvinden. Reeds gemaakte afspraken in lopende onderhandelingen met bijvoorbeeld ontwikkelaars worden gerespecteerd, een groot deel wordt nog onder het voortdurende stelsel afgerond, ook nadat het nieuwe stelsel in is gegaan. Bestaande erfpachters kunnen pas naar het eeuwigdurende stelsel overstappen nadat de Overstapregeling wordt vastgesteld.

Uitwerking van de overstapregeling
Om bestaande erfpachters de mogelijkheid te bieden ook naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen is een overstapregeling nodig. De Overstapregeling zal worden vormgegeven na consultatie over de korting en daarna nog ter inspraak worden voorgelegd. Pas op dat moment zal duidelijk worden wat de precieze kosten voor de overstap zijn. Deze zijn namelijk nog afhankelijk van de korting die Amsterdam gaat geven en de keuze over het risicopercentage dat wordt gebruikt in het berekenen van het canonpercentage. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om de gemeentelijke erfpachtopbrengsten te maximaliseren.

In de uitwerking van de erfpachtplannen formuleert het college uitgangspunten voor de overstapregeling voor woningerfpachters en ook de formules voor het berekenen van de grondwaarde bij overstap. Voor commercieel vastgoed volgen deze later.

Berekening erfpachtkosten
Het college heeft uitgewerkt hoe de grondwaarde, erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom kunnen worden bepaald. Zowel voor nieuwe uitgiftes als de wijze waarop dat bij overstap zou kunnen. In bijgevoegde infographic staat uitgelegd hoe de hoogte van de erfpachtkosten tot stand komt. Links de route en formules voor nieuwe uitgiftes, rechts de basis voor de overstapregeling zoals het college dit verder uitwerkt.
Voor het berekenen van de kosten voor eeuwigdurende erfpacht wordt de actuele erfpachtgrondwaarde bepaald, waarbij de bestemming (wat je met de grond mag doen) en de locatie in de stad bepalend zijn voor de waarde van de grond. Uit de erfpachtgrondwaarde wordt een canon afgeleid die weer de basis vormt voor de afkoopsom. De afkoopsom ligt voor een eeuwigdurende periode logischerwijs hoger dan voor een tijdvak van vijftig jaar.

Vervolgstappen
De voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel (de Algemene Bepalingen) worden in februari/maart 2016 ter inspraak voorgelegd aan de Amsterdammers. Halverwege 2016 worden dan de Algemene Bepalingen en het bijbehorende grondprijsbeleid voorgelegd aan de gemeenteraad. Vanaf dat moment kunnen nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht worden gedaan. De inspraak over de overstapregeling staat gepland in de zomer van 2016. Bestaande erfpachters kunnen naar verwachting eind 2016 overstappen na inspraak en besluitvorming over de Overstapregeling.

Noot voor de redactie/ niet voor publicatie
Alle relevante rapporten, voorbeeldberekeningen en meer uitleg en infographics staan op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bestuursvoorlichting; (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), woordvoerder wethouder Van der Burg (10)(2e)