00653

Gemeente
Amsterdam

Uitleg stand van zaken eeuwigdurende erfpacht

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

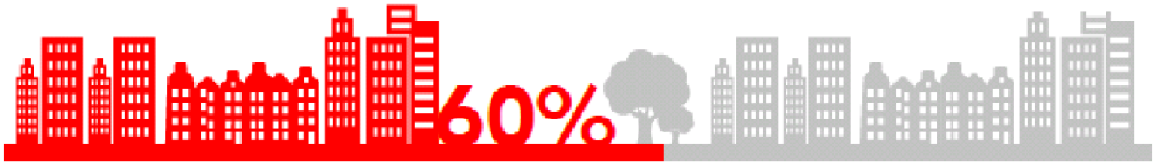
11/10/2021

127880

Erfpacht in Amsterdam

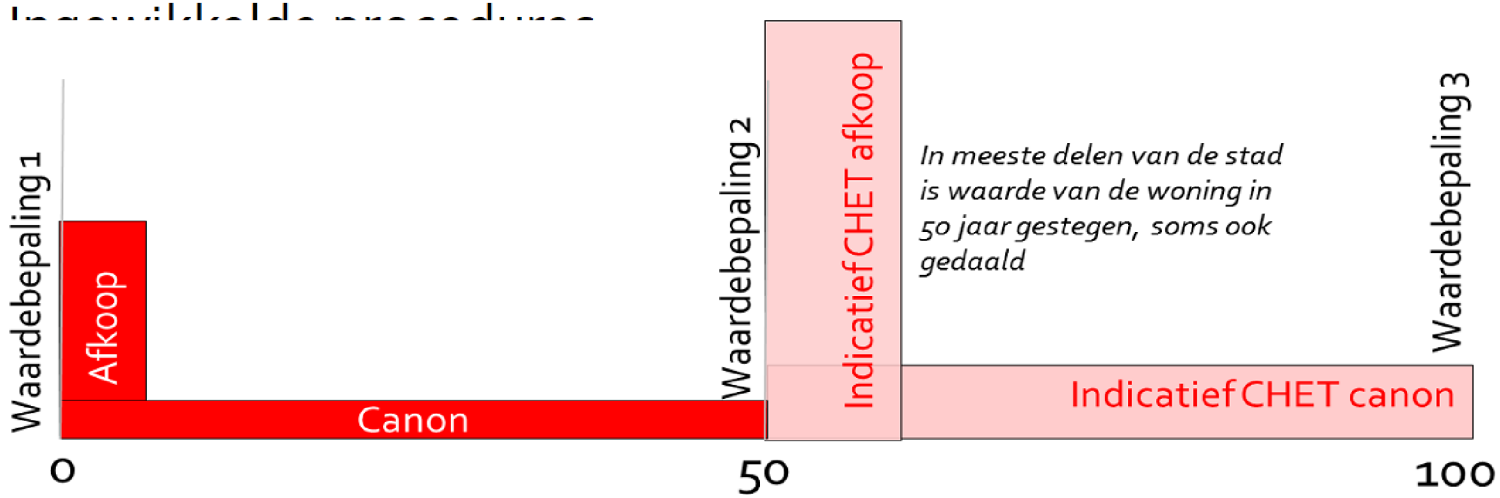
- Erfpacht: wonen/werken op grond van een ander
- Canon: vergoeding voor gebruik van die grond
- Afkoop: vooruitbetaling van de canon voor (meestal) 50 jaar
- 80% v.d. grond (22.000 ha) gemeentebezit, 7.900 ha. bebouwd
- Circa 60% van de koopwoningen staat op erfpacht
- ± 400.000 woningen en ± 96.000 bedrijven op erfpacht
- 110.000 unieke erfpachters, 250.000 contracten
- 50.000 canonbetalende rechten
- 200.000 afgekochte rechten





Aanleiding erfpachtvernieuwing: canonherzieningen

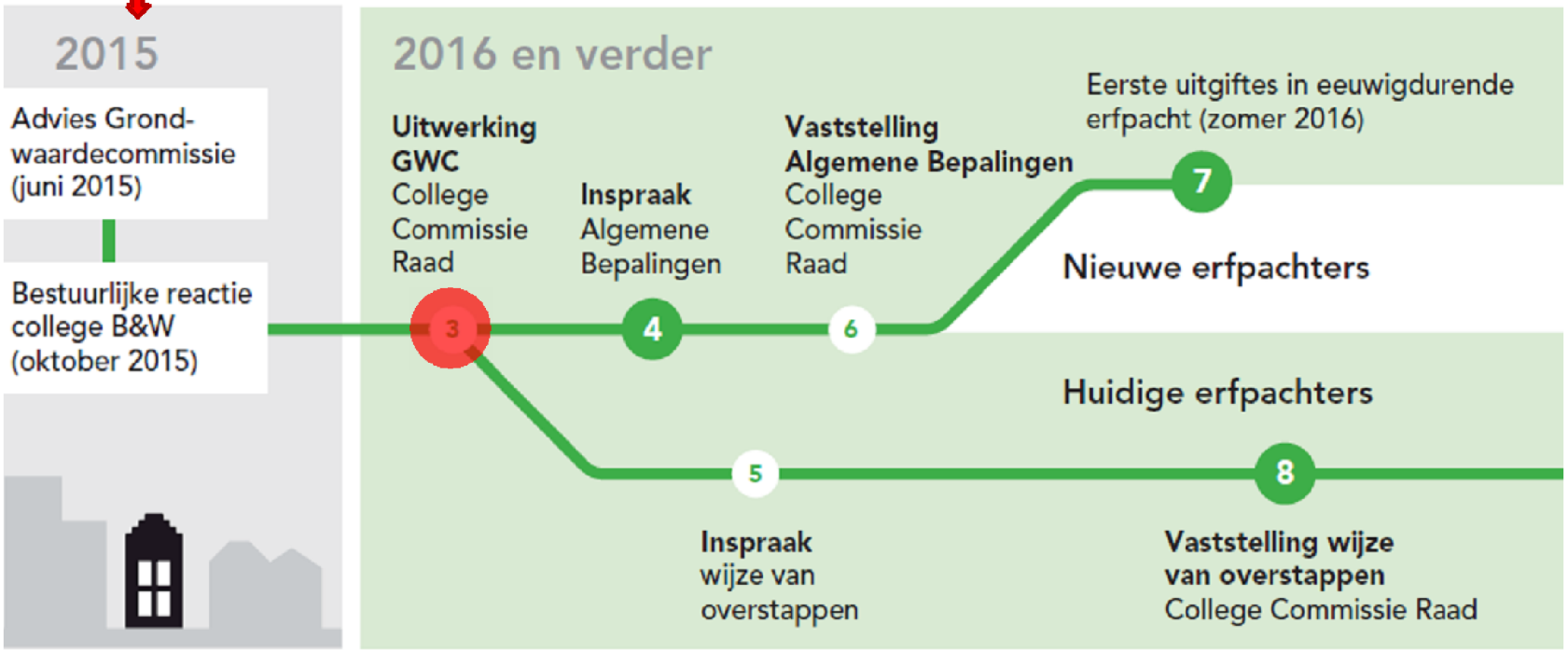
- Plotselinge stijging van de woonlasten bij CHET
- Onvoorspelbaarheid van de prijs = onzekerheid
- Onzekerheid = problemen bij financiering hypotheek
- Ingewikkelde procedures



Waar zijn we

Politieke beslissing in Collegeakkoord (juni 2014)

Formulering opdracht in Startdocument (februari 2014)



Februari volop debat en discussie

eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt

- 1 februari: Bijeenkomst SEBA in Pakhuis de Zwijger met MWC
- 2 februari: technische sessie Commissie RO met MWC
- 3 februari: raadscommissie RO
- 10 februari: gemeenteraad

Waar staan we inhoudelijk?

Na collegebesluit 19 januari

- Uitgangspunten voor nieuwe uitgiftes
  - Algemene Bepalingen
  - Grondprijsbeleid
- Opdracht voor uitwerking Overstapregeling
  - Veel uitgezocht, nu uitwerken
  - Een financieel redelijk en billijk stelsel in overleg met erfpachters
- Vervolgproces
  - Inspraak over Algemene Bepalingen en Overstapregeling
  - Overleg met stakeholders over een reële korting

En waar staan we nog niet….

- Geen invoering van het erfpachtstelsel, eerst inspraak
- Geen besluiten over kosten voor de individuele erfpachter

Nieuwe uitgiftes

- Lijkt veel op huidige werkwijze nieuwe uitgiftes
  - Wijze van grondprijsbepaling vergelijkbaar, uitkomst kan verschillen
- Wel verschillen:
  - Wijze van canon en afkoopsom bepaling
  - Andere Algemene Bepalingen
  - Eeuwigdurende erfpacht, nooit meer canonherziening einde tijdvak (CHET)

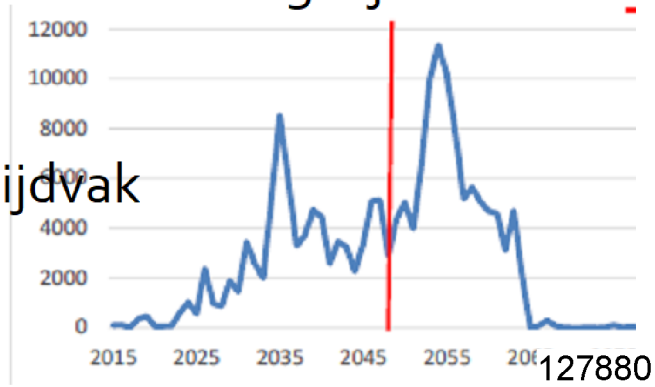
Deze zomer eerste uitgifte eeuwigdurend?

- Eind februari: vrijgave inspraak Algemene Bepalingen college
- Juni/juli: vaststelling Algemene Bepalingen in gemeenteraad
- Na de zomer de eerste uitgiftes eeuwigdurend maar
- Lopende onderhandelingen worden onder voortdurend afgerond en uitgegeven

Overstapregeling

wat hebben we uitgewerkt

- Overstappen is altijd vrijwillig
- Huidige voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd
- Rekenvoorbeelden
- Gemeente gaat in gesprek over korting
- Overstappen voor individuele appartementen wordt mogelijk
- Overstappen in 2016?
  - WOZ peildatum 1-1-2014
  - Waarde vertalen naar einde voortdurend tijdvak



Overstappen, de uitwerking

voor bestaande erfpachters….

- Consultatie over korting
- Verschillende bestuurlijke keuzes
- Nog veel te doen voor commercieel vastgoed
- Eerst besluitvorming Algemene Bepalingen + Grondprijsbeleid
- Mogelijk referendum?

Vervolgstappen

- Feb/maart: inspraak Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid
- April: consultatie over korting
- Zomer: start nieuwe stelsel na gemeenteraadsbesluit
- Zomer: start inspraak Overstapregeling
- Eind 2016: vaststelling Overstapregeling gemeenteraad?

Waar vind ik informatie, hoe word ik betrokken?

- Amsterdam.nl/erfpacht
  - Documenten
  - Infographics, filmpjes
  - Publieksversies
  - Vraag & Antwoord
- Nieuwsbrieven
- Klantenpanel erfpacht
- Twitter @erfpacht020
- Brieven aan alle erfpachters

- Twee keer inspraak



Filmpje uitleg over de vernieuwing

- https://vimeo.com/149030669



(Technische) achtergrondinformatie

- Collegeakkoord
- Advies Grondwaardecommissie
- Grondwaarde en canonbepaling
- Straatquote toegelicht
- Rekenvoorbeelden
- Verouderingsfactor
- Korting

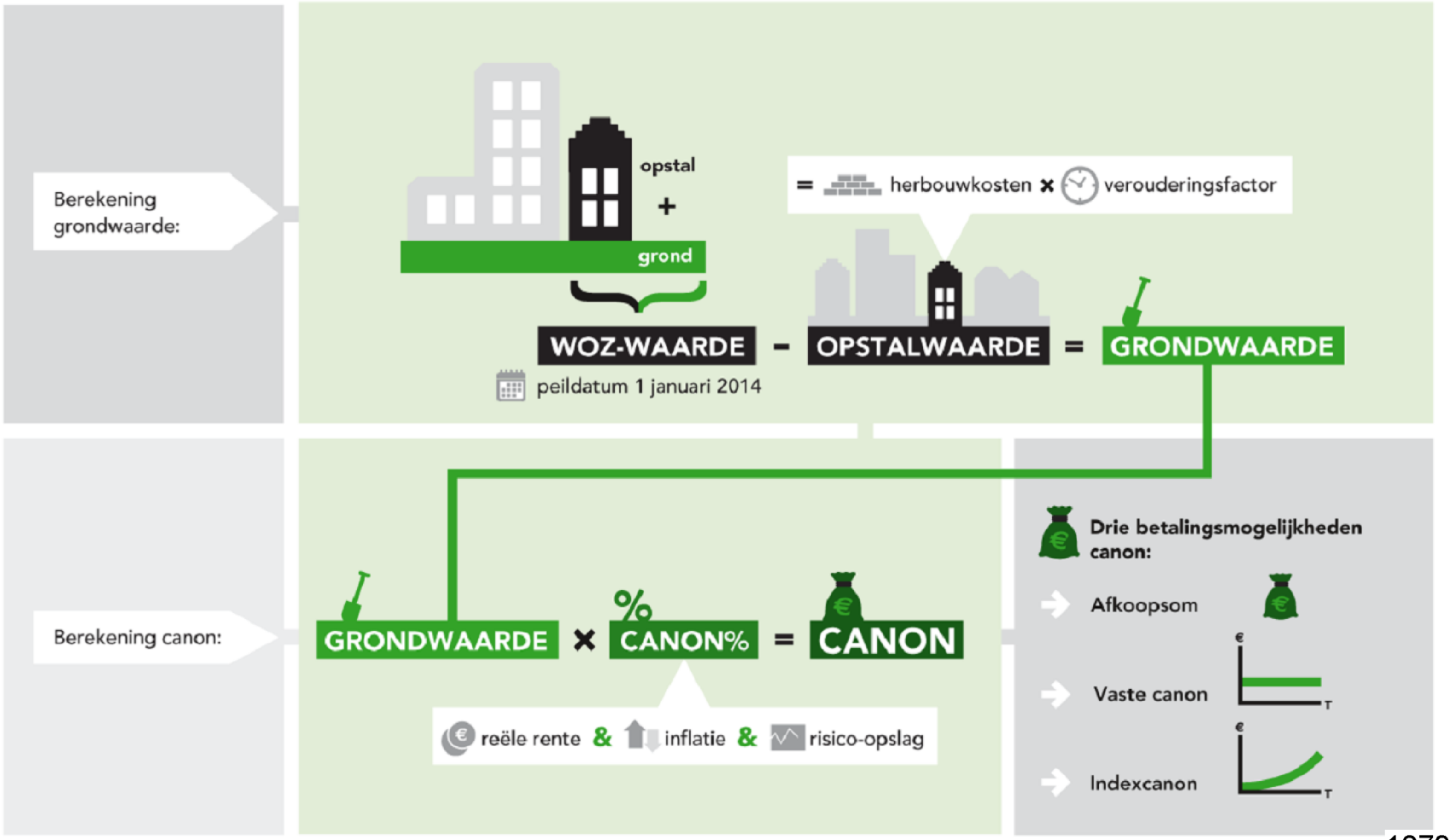
Collegeakkoord juni 2014

"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."

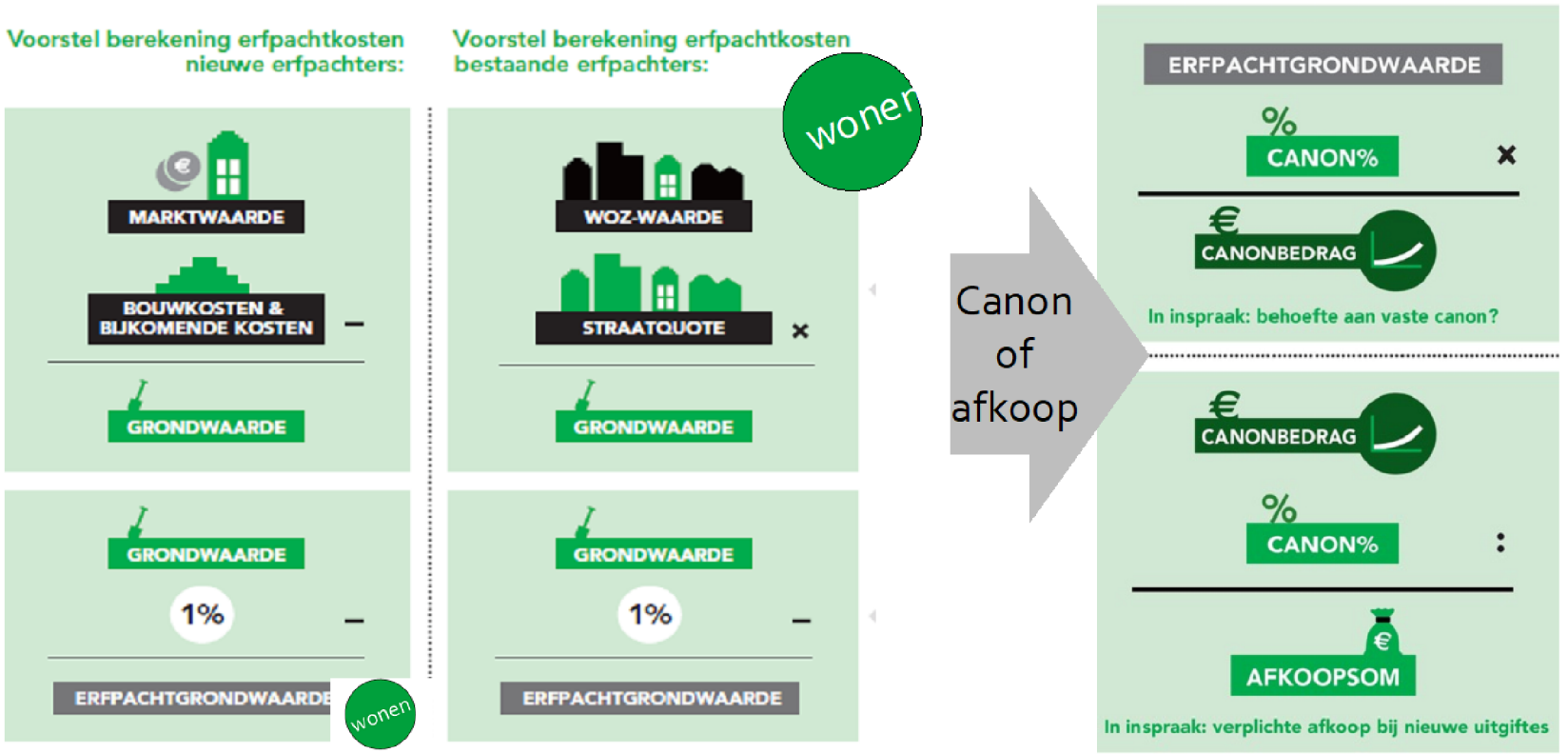
00653

Advies Grondwaardecommissie



127880

Grondwaarde en canonbepaling



Straatquote toegelicht



Rekenvoorbeelden eeuwigdurende erfpacht

Indicatief, zonder verrekening huidige tijdvak en zonder korting

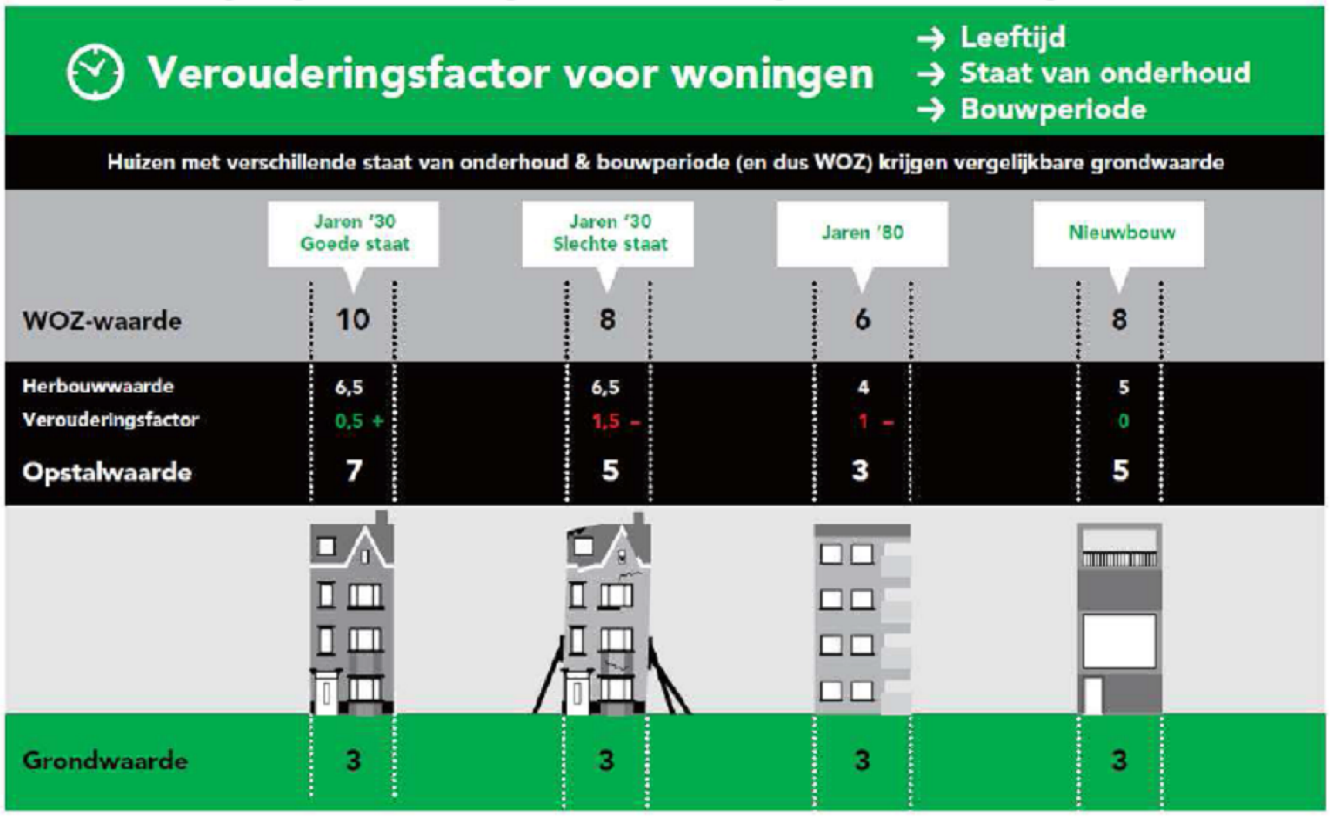
voorbeeld: woning in Zuid			voorbeeld: woning in West		
WOZ-waarde	€ 210.000	prijspeil 2014	**WOZ-waarde**	€ 175.000	prijspeil 2014
buurtstraatquote	41%		**buurtstraatquote**	24%	
Grondwaarde eigen grond	€	86.100	Grondwaarde eigen grond	€	42.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€	85.239	Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€	41.580
Eeuwigdurend afkoopsom	€	85.239	Eeuwigdurend afkoopsom	€	41.580
Eeuwigdurend indexcanon	€	2.238	Eeuwigdurend indexcanon	€	1.092
Eeuwigdurend vaste canon	€	3.865	Eeuwigdurend vaste canon	€	1.885

00653

Rekenvoorbeelden nieuwe uitgifte Eeuwigdurende erfpacht

voorbeeld: Zuid				voorbeeld: Noord			
type woning	portiekwoning			type woning	galerijwoning		
oppervlakte	75	m² gbo		oppervlakte	90	m² gbo	
VON-prijs	€ 375.000	*incl. BTW*		VON-prijs	€ 198.000	*incl. BTW*	
stichtingskosten (afha	€ 190.000	*incl. BTW*		stichtingskosten (afha	€ 165.000	*incl. BTW*	
	canonpercentage				canonpercentage		
Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)		€ 150.000		Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)		€ 30.000	
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 148.500		Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 29.700	
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 148.500		Eeuwigdurend afkoopsom		€ 29.700	
Eeuwigdurend indexcanon		€ 3.899		Eeuwigdurend indexcanon		€ 780	
Eeuwigdurend vaste canon		€ 6.734		Eeuwigdurend vaste canon		€ 1.347	

Verouderingsfactor



Consultatie over de korting

- Uitgangspunten:
  - de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de erfpachter moet financieel redelijk zijn, waarbij de gemeente de inkomsten uit erfpacht niet wil maximaliseren.
  - er is een verschil in waarde tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht
  - de inkomsten voor de gemeente nemen op de korte termijn niet af
  - korting op overgang naar eeuwigdurende erfpacht;
  - eventueel de korting laten variëren per buurt, bouwjaar, bestemming of woningtype, overstapmoment.