00492

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurend erfpachtstelsel

- [x] stelsel opgeleverd door VES
- [ ] uitvoering van start met E&U

11 juli 2017

(10)(2e) (10)(2e)
Manager Vernieuwing Erfpachtstelsel

127375

Inhoudsopgave

- 6 mijlpalen in 3 jaar
- Welke besluiten heeft de raad op 28 juni genomen
- Team VES stopt op 1 augustus, en dan?

Gemeente
Amsterdam

6 mijlpalen in 3 jaar

00492



127375

00492

Expeditie leiding

Start inspraak

Januari 2017

(10)(2e)

Ik ben D66

En ik ben niet blij

Akkoord Overstap

Mei 2017

(10)(2e)

ik heb een woning gekocht

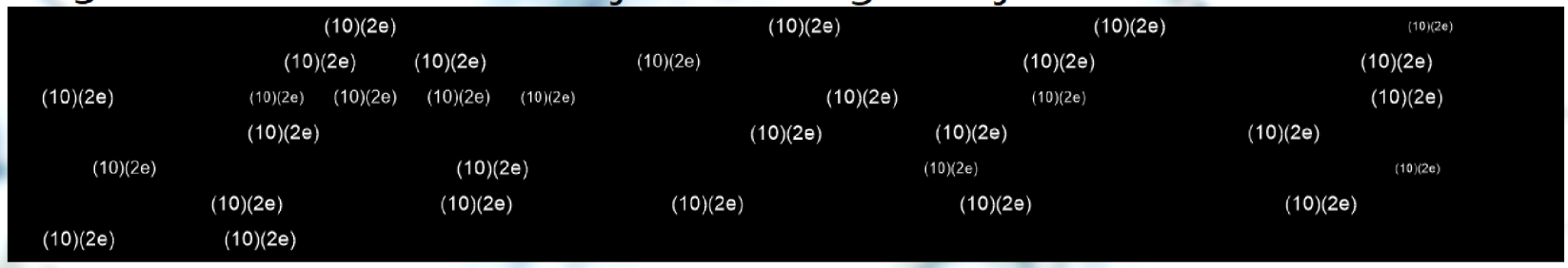
127375

Expeditie team, mensenwerk

- basisteam: commitment, teamgeest en lol

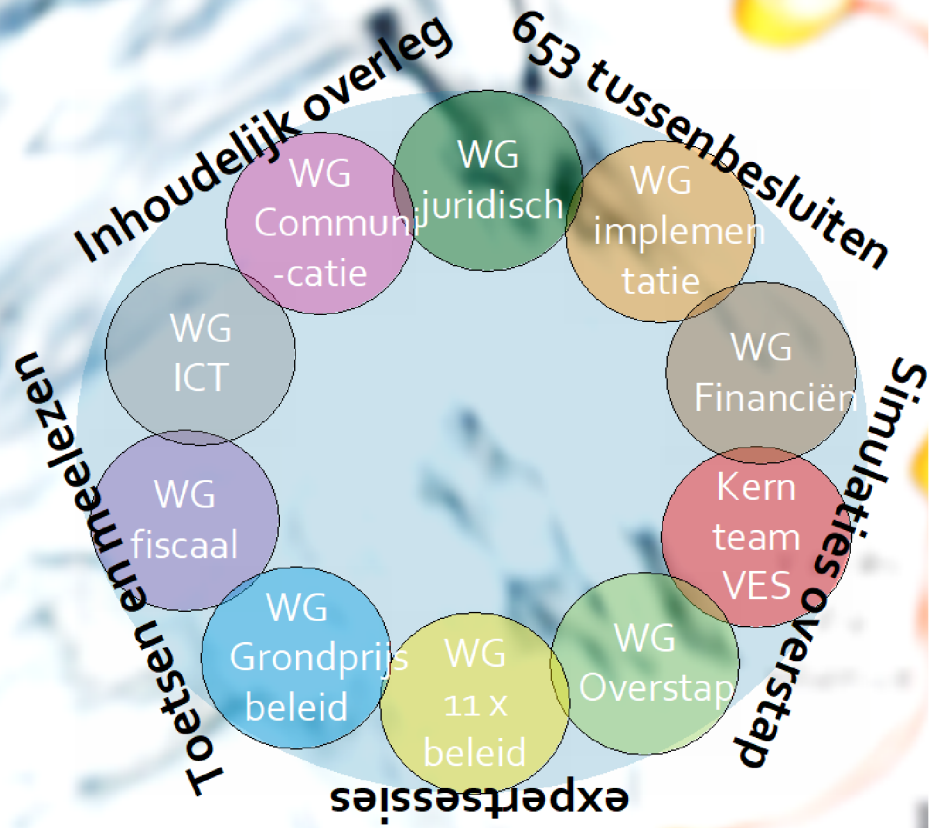
(10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)

- + 96 mensen betrokken bij uitwerking en bijeenkomsten


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

Werkwijze en structuur

- Inhoud centraal
- Ambtelijk analyseert, bestuur besluit
- 653 BT besluiten
- 600 + documenten voor college, commissie, raad
- Inspraak en consultatie
- Dwarskijken en experts



De 6 mijlpalen

1 Coalitieakkoord 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**."

De 6 mijlpalen

2 Startdocument februari 2015

- Tijd genomen voor de opdrachtomschrijving
- Consultatie met betrokkenen
- Besproken in raadscommissie en raad
- Vastgesteld door college

De 6 mijlpalen

3 Advies GWC juni 2015

- Consultatie
- Reactie Marktwaardecommissie
- Reactie college in oktober 2015



(10)(2e)



00492

De 6 mijlpalen

4 Uitgangspunten februari 2017



127375

De 6 mijlpalen

5



00492

Gemeente Amsterdam

Geef uw mening

over de overstap naar het nieuwe erfpachtstelsel

Inspraak t/m 19 februari

De 6 mijlpalen

6 Overstapregeling juni 2017

- 6.930 insprekers
- Voor alles uitgemaakt
- Bestuurlijk spannend



127375

00492

Gemeente
Amsterdam

Gemeenteraadbesluit 28 juni: De Overstapregeling

127375

De dag van 28 juni 2017

- ›9.30 Kort Geding (10)(2e) (10)(2e)
- .2.00 Uitspraak Kort Geding
- .3.00 Gemeenteraad, wel of niet op de agenda
- .3.30 Interpellatiedebat wel of geen referendum
- ›0.45 Raadsvoordrachten Overstapregeling
- ›0.20 Stemming

De besluiten van 28 juni

- Overstapregeling
- Grondwaardebepaling (voor voortdurend + overstappen)
- Aanvullend beleid
- Geen referendum
- Moties, uit te werken voor einde dit jaar:
  1. Vangnetregeling: uitgestelde canonsprong voor "iedereen"
  2. Vangnetregeling: opnemen hardheidsclausule
  3. Afslag indien EPC beter dan 0,4
  4. Vervroegde wijzigingen voor woningen op voortdurende erfpacht blijft
  5. De mogelijkheid onderzoeken van bezwaar op systeemniveau
  6. Afslag voor coöperaties in sociale huur / middeldure huur
  7. Monitoren van de prijsontwikkeling voor afgekochte eeuwigdurende rechten

Wat betekent dat?

- Er is vanaf 29 juni nieuw grondprijsbeleid voor **alle erfpachtwijzigingen + overstap**
  - WOZ x BSQ
  - BSQ's worden jaarlijks vastgesteld
- Vanaf 1 oktober komen de Overstap aanvragen binnen
- Moties moeten worden uitgewerkt, besluitvorming nog dit jaar

Overstappen, hoe en waarom?

- Beslissen kan in 2017, 2018 en 2019 op basis van:
  - WOZ van 1-1-2014 (of 2015 als die lager is)
  - BSQ's tussen 5% en 49%
  - 10% depreciatie en 25% korting
  - Canonpercentage van 2,39%
- Vanaf 2020:
  - WOZ van 2 jaar voor overstapmoment
  - BSQ's worden jaarlijks vastgesteld
  - 10% depreciatie en 25% korting
  - Actuele canonpercentage

Gemeente
Amsterdam

Hoe zijn de besluiten ontvangen?

00492



127375

Seba en Zuid strijden door

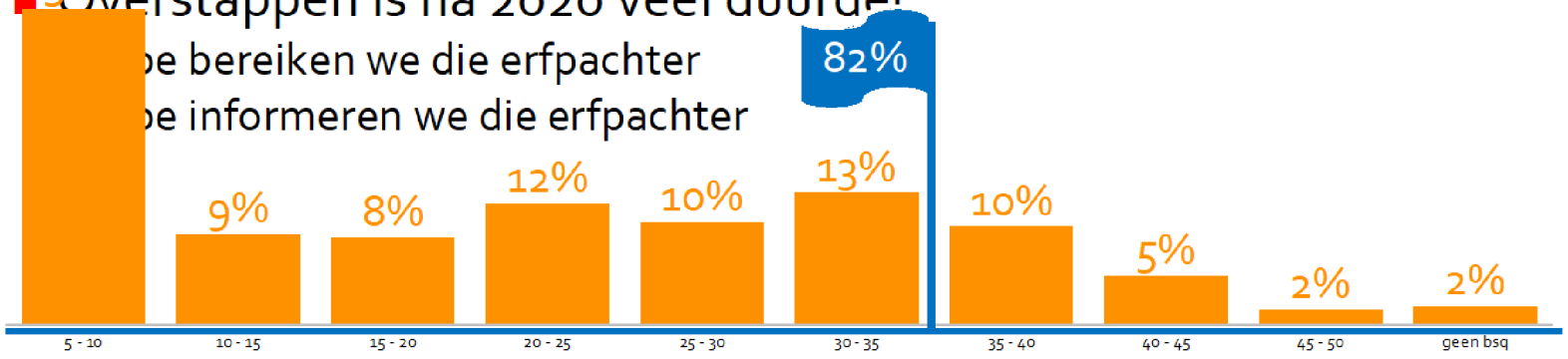
- Want:
  - Onredelijk: te duur
  - Onjuist: residueel is ongeschikt
  - Onveilig: onteigening
- Door:
  - Rechtszaken
  - Publiciteit
  - Claim van 1 miljard

Maar blije erfpachters zijn er wel degelijk

- [redacted] voerde zelfs campagne voor Overstapregeling

Voor veel erfpachters nu interessant

- BSQ gemiddeld 21% en maximaal 49%
  - 10 % depreciatie en 25% korting
  - 18 % heeft BSQ hoger dan 35%
- Overstappen is na 2020 veel duurder
  - …e bereiken we die erfpachter
  - …e informeren we die erfpachter



Waarom vind ik de regeling goed

- Het is vrijwillig, mij lijkt een rechtszaak daarom niet kansrijk
- Je kunt altijd kiezen voor voortdurend met deskundigen
- Het is voor erfpachters voordeliger dan huidige stelsel
- Er is een vangnetregeling voor te grote canonsprongen
- Het zorgt voor inzicht waar dat nu ontbreekt
- De grond wordt niet weggegeven, het is nou eenmaal erfpacht

Wat verwacht ik van de verkiezingen?

- Wat kan ik me aan de rechter kant voorstellen:
  - De mogelijkheid van eigendom (afgekocht = eigendom)
  - Wellicht extra korting
  - Wellicht periode 17/18/19 verlengen
- Wat kan ik me aan de linker kant voorstellen:
  - Eigenlijk niet zo veel
  - Afschaffen overstapregeling is theoretisch denk ik

Gemeente
Amsterdam

Team VES stopt

Aan alles komt een begin

Team VES stopt op 1 augustus, wat is er dan klaar?

- Alle beleidsstukken
- Overdrachtsdocument met alle besluiten en overwegingen
- Implementatie is in voorbereiding:
  - Werkprocessen zijn ingericht
  - Overstapportaal gereed op 1 oktober
- Kwartiermaker Overstapteam is gestart

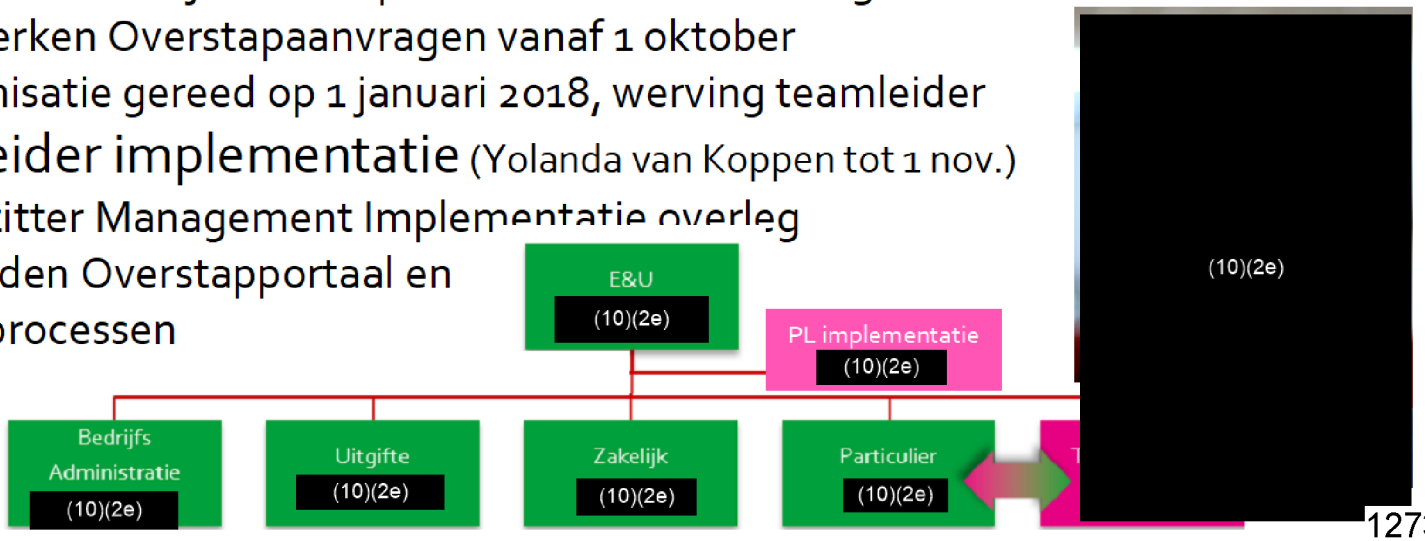
Team VES stopt op 1 augustus, wat is er dan nog door E&U te doen?

- Moties uitwerken
- Overstapportaal opleveren
- Data op orde



E&U neemt het stokje over met Overstapteam en PL implementatie

- Kwartiermaker (10)(2e) (10)(2e) (per nu):
  - Opbouwen organisatie Overstapteam
  - Verantwoordelijk voor implementatie en uitvoering
  - Verwerken Overstapaanvragen vanaf 1 oktober
  - Organisatie gereed op 1 januari 2018, werving teamleider
- Projectleider implementatie (Yolanda van Koppen tot 1 nov.)
  - Voorzitter Management Implementatie overleg
  - Afronden Overstapportaal en
  - werkprocessen



Wat ik nog wil meegeven

- We hebben niets 'zo maar' of overhaast gedaan
- Er is veel gedaan maar staat ook nog veel te gebeuren
- Werk samen en integraal
- Zorg voor centrale kennisrol van Overstapteam
- Zorg voor de basis op orde (van 20% naar 80%)
  - Backup: per aanvraag de akte lichten
- De eerste gerechtelijke procedure is een daalder waard…
- Streef naar **10.000** overstappers in 2018 en nog eens **50.000** in 2019

Tot slot: informeer je goed

- Bijvoorbeeld op 13 juli: presentatie en in gesprek over: Overstapregeling, Grondprijsbeleid en Aanvullend beleid