00680

Gemeente
Amsterdam

Naar eeuwigdurende erfpacht

Toelichting Startdocument

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

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

Communicatie vernieuwing erfpachtstelsel

maart 2015

127926

Inhoud

1. Huidige stelsel
   - Erfpacht in Amsterdam
   - Knelpunten

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

00680

Gemeente
Amsterdam

1. Huidige stelsel

Korte introductie

127926

Erfpacht in Amsterdam

- Wat is erfpacht?
- Sinds 1896, voortdurende erfpacht sinds 1915
- Onbepaalde looptijd met 50-jrg of 75-jrg tijdvakken
- Financiering: canon of afkoop
- Na 50 jaar herijking van de grondprijs en canon (CHET)
  - Nieuwe canon vastgesteld (canonpercentage wijzigt per kwartaal)
  - Stelt de gemeente de nieuwe Algemene Bepalingen (AB) vast

00680

Erfpacht in Amsterdam – de cijfers (1/2)

- 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 voortdurende erfpachtcontracten
- 50.000 canonbetalende rechten
- 200.000 afgekochte rechten

127926

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

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

00680

Gemeente
Amsterdam

2. Vernieuwing stelsel

uitgangspunten en procesaanpak

127926

00680

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."

127926

00680

Startdocument eeuwigdurende erfpacht

- Bestuurlijk Team



Eric van der Burg
Grondzaken



Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen

- Startdocument
  - Uitgangspunten van het stelsel
  - Procesbeschrijving
  - Opdracht grondwaardecommissie
  - Communicatieaanpak

127926

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 eigen afspraken
- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend

  Verwachting is dat
  - eeuwigdurend goedkoper is dan koop
  - eeuwigdurend duurder is dan voortdurend

00680

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

127926

00680

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

127926

De werkwijze

- Van mijlpaal tot mijlpaal
  - Zorgen voor tussentijdse herijking en herbezinning
  - Dwarskijksessies, risicoanalyses, consultaties

- In gesprek met betrokkenen:
  - Expertsessies banken, notarissen, makelaars
  - Klantenpanel
  - Belangenpartijen
  - Ambtelijke erfpachtklankbordgroep

Het nieuwe stelsel uitgewerkt

- Algemene Bepalingen
- Overstapregeling
- Aanpassing van aanvullend beleid
- Belangrijk advies: Grondwaardecommissie

00680

Opdracht aan de grondwaardecommissie (1/2)

De grondwaardecommissie brengt advies uit over:

- methode van waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
- het waardeverschil tussen eeuwigdurend en koop
- hoe vanuit de afkoopsom de canon kan worden bepaald
- de wijze van indexeren van de canon
- de wijze waarop de waarde van eeuwigdurend kan worden verrekend met de waarde van huidige erfpachtrechten
- het herzien van canon of afkoop bij bestemmingswijzigingen en bij volumewijzigingen van commercieel vastgoed

127926

Opdracht aan de grondwaardecommissie (2/2)

- Onafhankelijke commissie
- 3 leden: vooraanstaande hoogleraren vastgoedwaardering

- Uitvoerbaar en toekomstbestendig
- Toepasbaar voor de verschillende buurten
- Toepasbaar voor tussentijdse overstap én overstap einde tijdvak
- Canon wordt jaarlijks geïndexeerd

Planning op hoofdlijnen

- Uitwerking: januari september 2015
  - Advies grondwaardecommissie: eind juni
- Inspraak Algemene Bepalingen: najaar 2015
- Inspraak Overstapregeling: najaar 2015/voorjaar 2016
- Besluit nieuw stelsel: voorjaar 2016
  - Eerste nieuwe uitgifte eeuwigdurend
- Implementatie: rest 2016 en daarna

00680

Communicatie

Communicatiesporen:

- De juiste informatie op het juiste moment bij de juiste doelgroep
  - Vergroten van het kennisniveau in aansluiting op hun behoefte
- In gesprek met de omgeving
  - Bijvoorbeeld consultatieronde, klantenpanel, expertsessies, stakeholder gesprekken, sociale media
- Betrokkenheid binnen de gemeente
  - Informatie actueel en toegankelijk, erfpachters worden via de gemeente eenduidig geïnformeerd

127926

00680



127926

00680

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.

127926

00680



127926

00680



Vragen of suggesties?

127926