College presenteert ontwerp eeuwigdurende erfpachtstelsel

Het college van b en w heeft ingestemd met het ontwerp voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het college stelt hiermee voor om het advies van de Grondwaardecommissie (GWC) als uitgangspunt te nemen voor:

- de Algemene Bepalingen 2016, de spelregels van het nieuwe erfpachtstelsel;,
- de overstapregeling die het alle 140.000 erfpachters mogelijk moet maken over te kunnen stappen naar het nieuwe stelsel (de nieuwe Algemene Bepalingen);
- en de grondprijzenbrief waarin jaarlijks door de gemeenteraad de actuele grondprijzen worden vastgelegd.

De verwachting is dat de eerste uitgifte van eeuwigdurende erfpacht in de zomer van 2016 plaatsvindt.

Amsterdam sluit zich hierbij aan bij het uitgangspunt om de grondwaarde residueel te berekenen. De betekent dat de waarde van de grond onder andere bepaald wordt door wat je met de grond mag doen (de bestemming) en de waarde van het vastgoed op die locatie. De grondwaarde wordt bepaald door de waarde van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde.

Canonbetaling

Het college denkt anders over de canonvormen dan de gwc. De gwc stelde voor om naast afkoop twee vormen van canon te hanteren, de indexcanon en een vaste canon. Het college kiest er vooralsnog voor om alleen te werken met een indexcanon. De reden hiervoor is dat de indexcanon lager begint dan de vaste canon en meebeweegt met de inflatie. Dat zorgt ervoor dat de erfpachtkosten voor erfpachters in verhouding altijd gelijk blijven. Daarnaast werken meerdere canonvormen marktverstorend en biedt dit minder transparantie. Erfpachters die hebben gekozen voor canon kunnen overigens op elk willekeurig moment besluiten om de canon (alsnog) af te kopen.

Korting

Amsterdam is van plan om erfpachters die willen overstappen naar het nieuwe stelsel een korting aan te bieden. Het is op dit moment nog niet bekend hoe hoog de korting zal zijn. De korting hangt samen met andere keuzemogelijkheden van de overstapregeling. Daarnaast wil het college nog gericht een aantal partijen consulteren over dit onderwerp. Deze korting is niet van toepassing op nieuwe uitgiften.

WOZ

Verplichte afkoop

Buurtstraatquote

Overstapregeling

Voor erfpachters die willen overstappen van het huidige voortdurende stelsel naar eeuwigdurende erfpacht wordt een overstapregeling opgesteld. Op de website xxx Staan voor koopwoningen een aantal indicatieve voorbeeldberekeningen. Hierbij wordt onder andere uitgegaan van:

- Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is altijd vrijwillig
- Amsterdam zal bij aanbiedingen voor een overstap in 2016 uitgaan van de WOZ-peildatum 1-1-2014. Dit is het startpunt voor de berekening van de erfpachtkosten. Op latere momenten geldt vervolgens de WOZ-peildatum van het moment minus twee jaar.
- De gemeente zal de overstapper in 2016 en xxx een nog nader te bepalen korting geven.

- Zodra de erfpachter overstapt naar eeuwigdurende erfpacht gelden de Algemene Bepalingen 2016.

Proces
De algemene bepalingen van het eeuwigdurende erfpacht stelsel worden in februari/ maart 2016 vrijgegeven. De inspraak over de overstapregeling wordt voor de zomer vrijgegeven. Tenslotte wordt in de zomer van 2016 het grondprijsbeleid voorgelegd aan de gemeenteraad.

Mijn voorstel zou zijn om niets over het mogelijke referendum te zeggen totdat het BT/ college hier een besluit over heeft genomen.

Noot voor de redactie/ niet voor publicatie
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bestuursvoorlichting; (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), woordvoerder wethouder Van der Burg (10)(2e)