00676

Gemeente
Amsterdam

Naar eeuwigdurende erfpacht

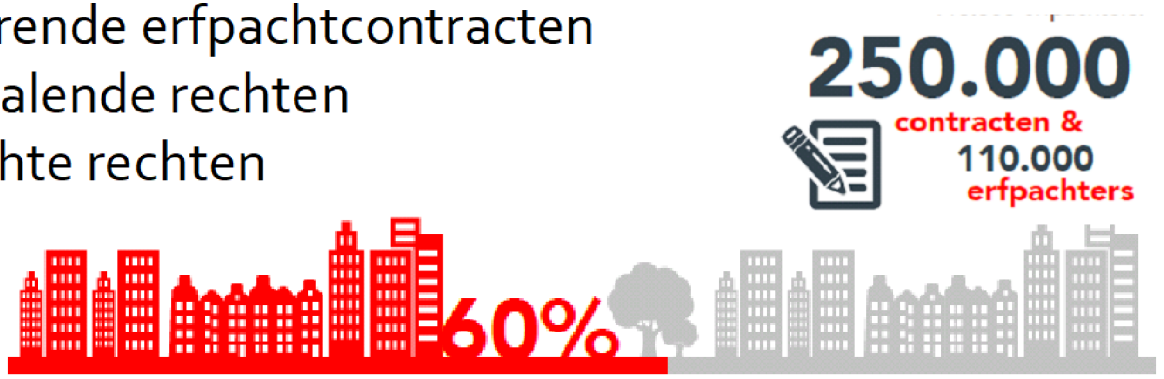


11/11/2021

127920

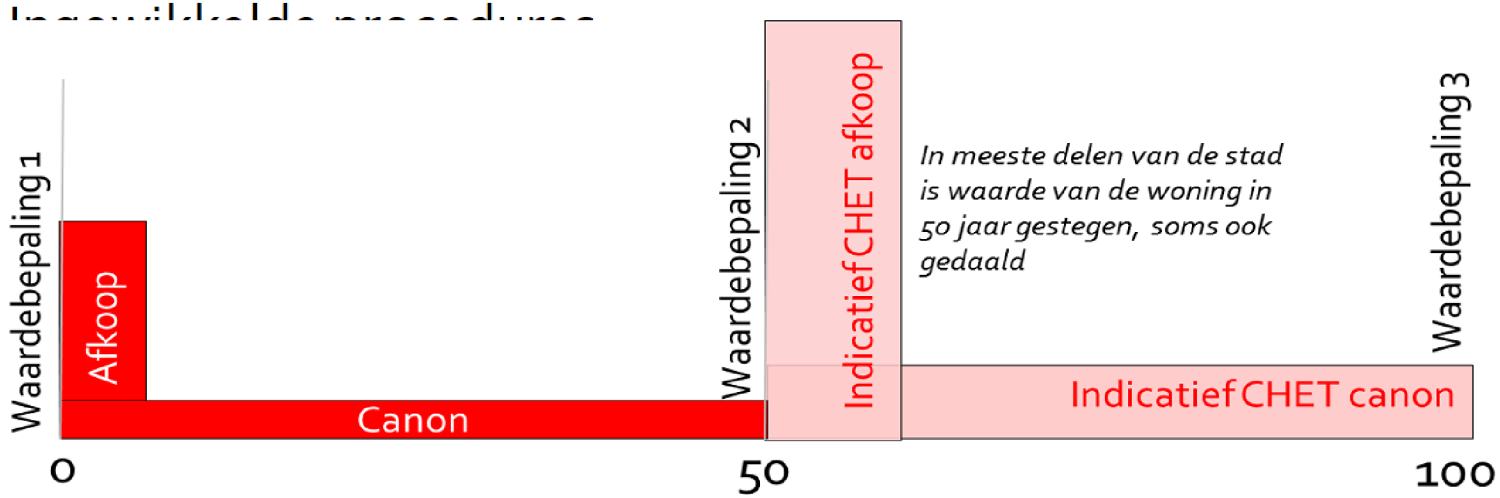
Erfpacht in Amsterdam – de cijfers

- 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



Knelpunt huidig voortdurend stelsel: canonherzieningen

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



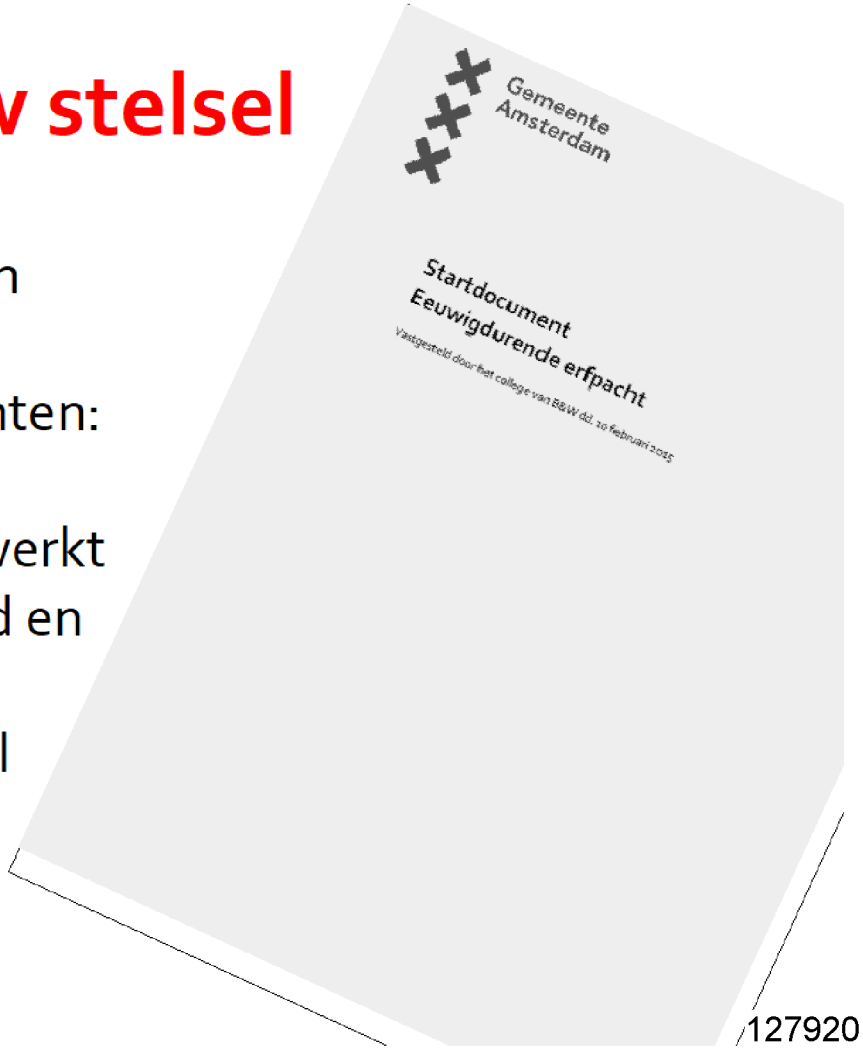
Collegeakkoord juni 2014

"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."

Uitgangspunten nieuw stelsel

- Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing
- Bestemmingswijziging alle segmenten: wel prijsaanpassing
- Anti speculatie beleid wordt uitgewerkt
- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
- Op de korte termijn geen financieel nadeel gemeente



Bestuurlijk Team en projectorganisatie

Bestuurlijk Team



Eric van der Burg
Grondzaken

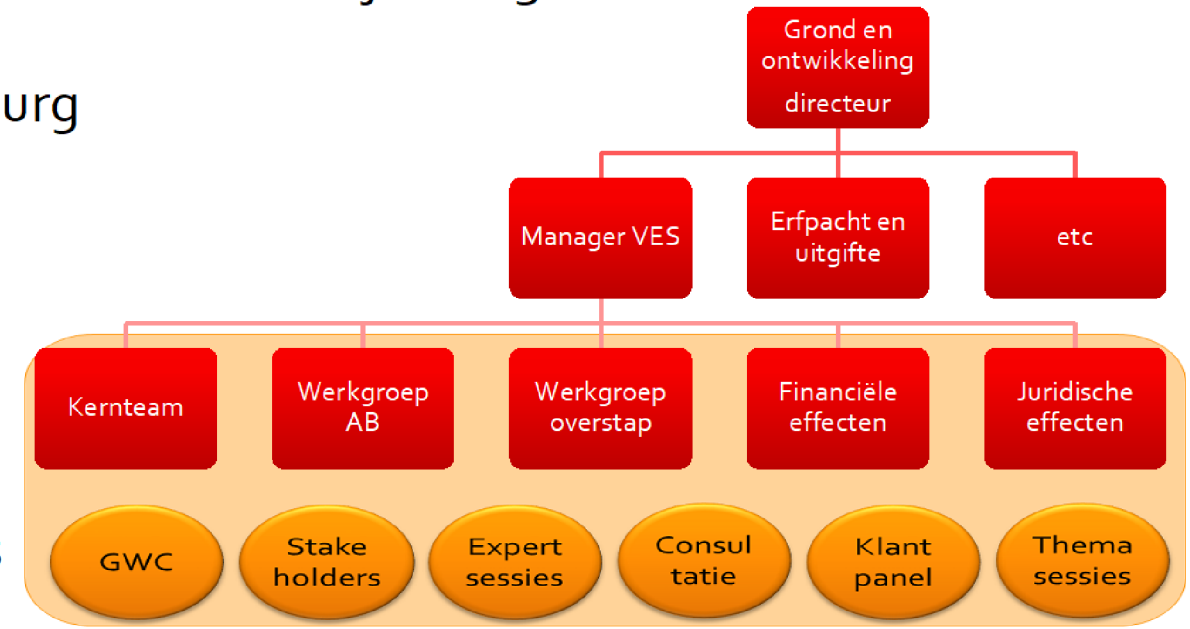


Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen

Project organisatie



Advies grondwaardecommissie

- Grondwaardecommissie adviseerde over:
  - Waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
  - Waardeverschil voortdurend - eeuwigdurend
  - Waardeverschil eeuwigdurend - koop
  - Wijze van verrekening eeuwigdurend met huidige erfpachtrechten



Prof. dr. Tom Berkhout



Prof. dr. Dirk Brounen



Prof. dr. Piet Eichholtz

00676

18 juni 2015

Drie keuzes voor erfpacht

Er werden bijna 38.000 handtekening aangeboden door SEBA-voorzitter Koen de Lange om het referendum over erfpacht mogelijk te maken; uiteindelijk haalde de gemeente bakzeil.
FOTO RICHARD MOUW

verden de gemeente jaarlijks het astronomische bedrag van 90 miljoen euro op. Een jaar geleden kwamen D66, VVD en SP aan de macht en die beloofden het systeem grondig te h... men.

De ... teerde ...

bestemming van de ... verandert. Da... voor starte... re ke...

Adviseurs: verleid erfpachters

Erfpacht

Hoe krijg je Amsterdamse huiseigenaren zo ver d... erfpacht voor altijd af... Andere grote steden b... grote kortingen.

Door Tim Wagemakers

Om een eeuwigdurend... tot een succes te make... dam de 110.000 eig... pand met erfpacht v... stappen met flinke k... zemogelijkheden. D... wettelijk aan die h... waarde, moet leide... en van het erfpach...

dat 'vastgoedhoogleraren' Tom Berkhout, Dirk Brounen en Piet Eichholtz deze week hebben aangeboden aan wethouder Eric van der Burg (Grond-... VVD).

Schoon schip biedt voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht nu een rekenmodel dat voor iedereen begrijpelijk moet zijn. Door van de WOZ-waarde (waarde van huis en locatie) de waarde van het huis zelf (de opstal) af te halen, resteert een eenduidige grondwaarde. Een financiële formule, ... cente en inflatie, levert ... ntage op.

bedrag gaan, of een oplopend bedrag dat iets lager begint en oploopt met de inflatie.

In de zomer van 2016 doet de gemeente de Amsterdamse erfpachters een vrijblijvend aanbod om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Wie weigert, zal pas bij het aflopen van zijn huidige con... overgaan naar het nieuwe stel... erfpachters ...

Het PAROOL

Vrij, Onverveerd

AMSTERDAM | SPORT | ECONOMIE | ETEN & DRINKEN | CUL...

Advies: maak WOZ-waarde uitgangspunt van nieuw erfpachtstelsel

18-06-15 12:37 uur - Bron: Het Parool



NU.nl > Economie > Geld


Foto: ANP

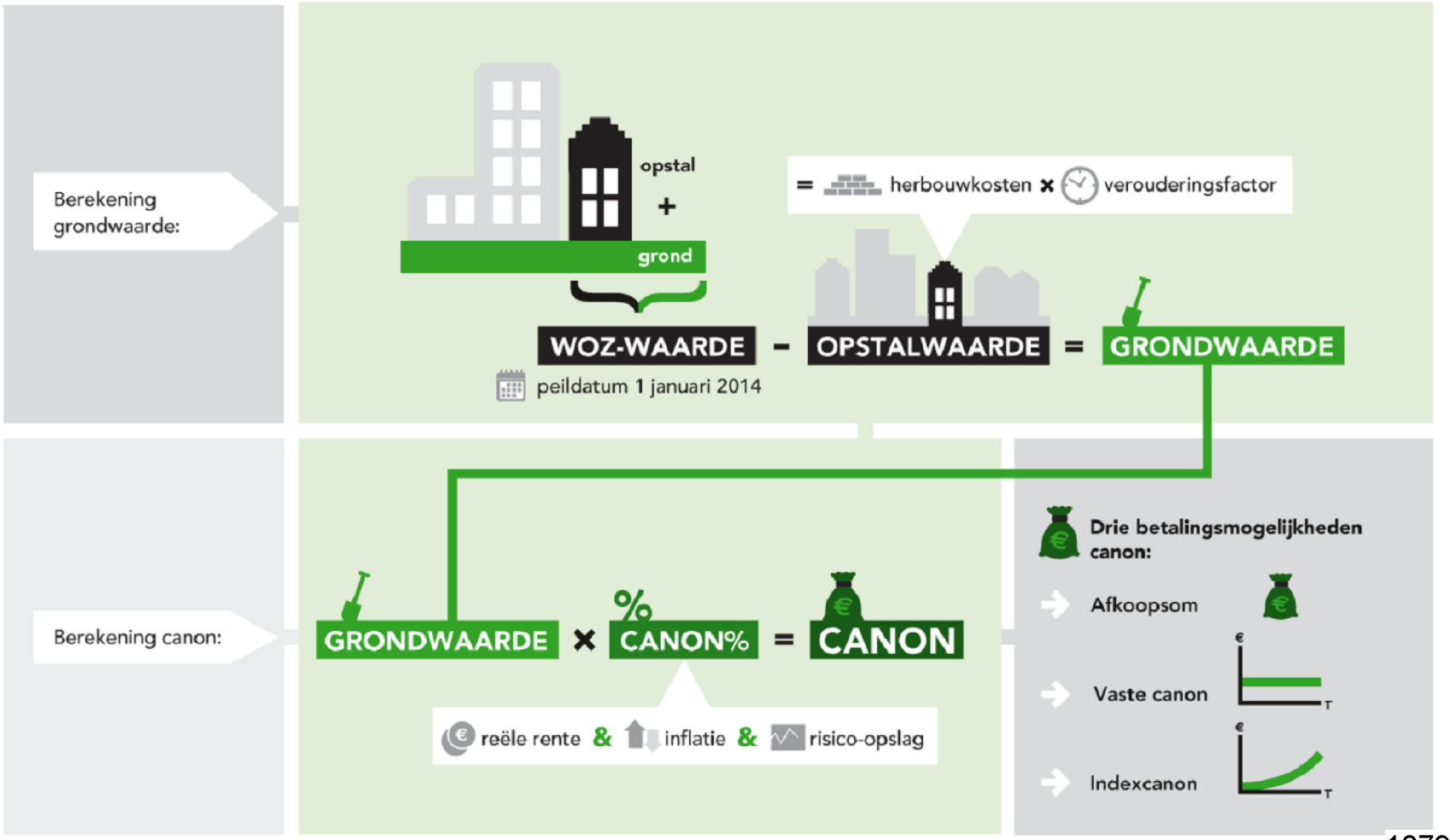
Amsterdam gaat erfpachtstelsel eenvoudiger maken

Gepubliceerd: 18 juni 2015 12:14

127920

00676

Advies Grondwaardecommissie



127920

Kern van het advies

- Residuele grondwaardebepaling uitgangspunt
- Grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde
- Opstalwaarde = bouwkosten x verouderingsfactor

- Voorstel voor 2 canonregimes (vast en indexatie)
- Voor afkoop van canon: netto contant maken canon

Kern van de bestuurlijke reactie:

- In beginsel positief. Verdere uitwerking nodig:
  - Advies op hoofdlijnen
  - Rekenvoorbeelden ontbreken
  - Niet alle informatie beschikbaar (commercieel vastgoed)
  - Koppeling en analyse WOZ/erfpacht is veel werk
- Zorgvuldigheid voorop, we nemen hiervoor de benodigde tijd
- Uitwerking begin 2016 in de gemeenteraad
- Nieuwe uitgiftes eeuwigdurend nog steeds in 2016

Grondwaarde = WOZ - opstalwaarde

- Positief over gebruik van WOZ
  - Nog wel verder toetsen
  - Mogelijk aanpassing bij commercieel nodig
  - Bij nieuwe uitgiftes: marktwaarde (geen WOZ)
  - Nog keuze: per object of straat/buurt.
- Opstalwaarde = herbouwkosten x verouderingsfactor
  - Verouderingsfactor lijkt bruikbaar maar ontbreekt voor commercieel
  - Herbouwkosten moeten worden bepaald op basis van WOZ types. Niet gegeven door GWC.

Indexcanon %	$\frac{\text{disconteringsvoet - inflatie}}{\text{1 + disconteringsvoet}}$
Vaste canon %	$\frac{\text{disconteringsvoet}}{\text{1 + disconteringsvoet}}$

disconteringsvoet = reële rente% + risico% + inflatie%.

Canon

- GWC adviseert drie betalingsvormen: vaste canon, geïndexeerde canon en afkoop.
- College voorkeur voor afkoop en één type canon
  - indexcanon ligt het meest voor de hand
  - Onderwerp van inspraak tijdens AB
- Risicopercentage van 1,5% tot 2%
  - Vraagtekens in consultatieronde
  - nadere onderbouwing nodig

Overstap

- GWC advies: huidige contracten respecteren
  - Dus niet zonder bijbetaling overstappen
  - College neemt dit over
- Korting:
  - nog geen besluit, hiervoor is meer uitwerking nodig
  - Onderwerp bij de overstapregeling
  - Voor het bepalen van de korting worden stakeholders betrokken

Anti speculatie

- Gemeenteraad heeft anti-speculatie als randvoorwaarde invoering eeuwigdurend erfpachtstelsel geformuleerd

- Speculatie beschreven en maatregelen benoemd (12)
  – deels maatregelen uit voortdurend erfpachtstelsel
  – maatregelen worden verwerkt in AB en andere beleidsstukken

Maatregelen zijn o.a.:

- Verplichting perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen;
- Verplichting perceel en opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik;
- Niet toegestaan perceel en opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken;
- Niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven; etc.

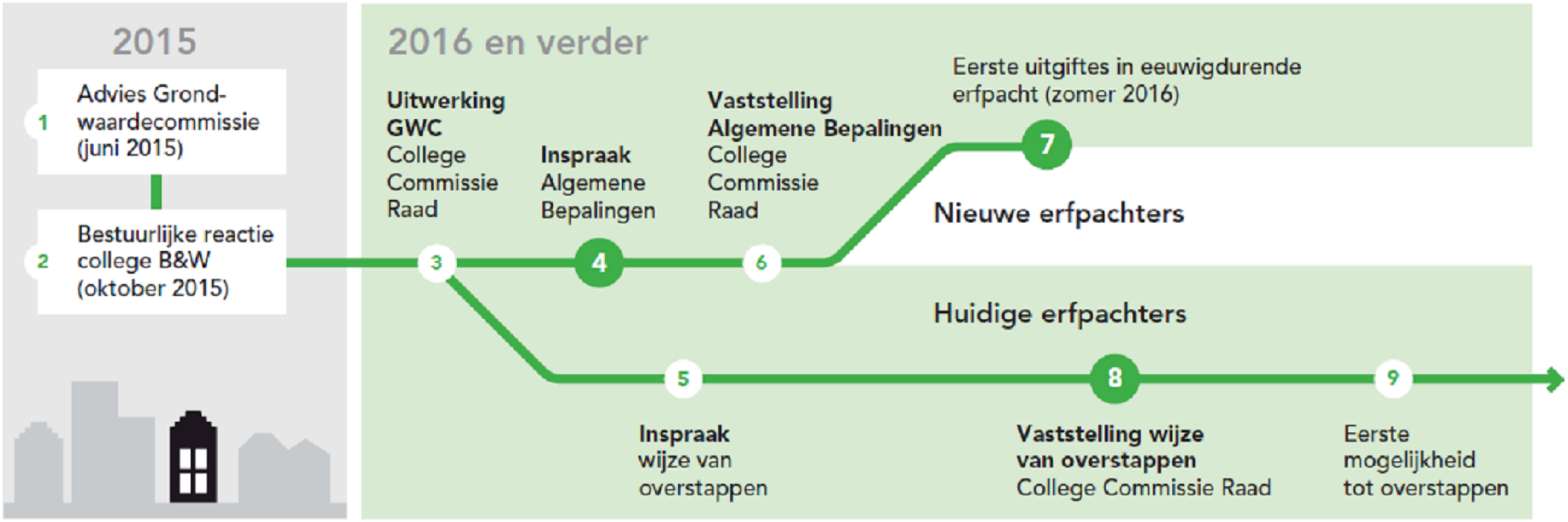
Overzicht alle 12 maatregelen op website
www.amsterdam.nl/erfpacht, zie bericht:
'Amsterdam reageert op advies erfpacht Grondwaardecommissie'

Waar zijn we?

- Juli 2014 collegeakkoord: "eeuwigdurende erfpacht"
- Dec 2014 concept Startdocument
  consultatieronde
- Feb 2015 definitief Startdocument
- Juni 2015 advies GWC
- Juli - sept consultatieronde en analyse
- **6 Okt 2015 bestuurlijke reactie college advies GWC**
  anti speculatiebeleid
- 28 okt 2015 Raadscommissie Ruimtelijke Ordening

00676

Proces op hoofdlijnen



127920

Wat betekent dit voor (aankomende) erfpachters nu?

- Er verandert nu niets
- Zelfde mogelijkheden om over te stappen
- Geen financieel voor- of nadeel

Waar vind ik informatie, hoe word ik betrokken?

- Amsterdam.nl/erfpacht
  - Documenten
  - Infographic
  - Publieksversies
  - Vraag & Antwoord
- Nieuwsbrief
- Klantenpanel erfpacht
- Twitter @erfpacht020

