00648

Gemeente
Amsterdam

Naar eeuwigdurende erfpacht

Toelichting collegebesluit van 18 november

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel

25 november 2014

127874

00648

Inhoud

1. Huidige stelsel
   - Erfpacht in Amsterdam
   - Knelpunten

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

127874

00648

Gemeente
Amsterdam

1. Huidige stelsel

Korte introductie

127874

00648

Erfpacht in Amsterdam

- Wat is erfpacht?
- Sinds 1896
- Voortdurende erfpacht sinds 1915
- Onbepaalde looptijd met 50-jrg of 75-jrg tijdvakken
- Per tijdvak wordt:
  - Nieuwe canon vastgesteld
  - Stelt de gemeente de nieuwe Algemene Bepalingen (AB) vast

127874

00648

Erfpacht in Amsterdam

- Erfpacht sinds 1896
- Voortdurende erfpacht sinds 1915
- Grondprijs en canon wordt bepaald bij eerste uitgifte
- Canonpercentage wijzigt per kwartaal
- Verschillende betalingsopties
- Na 50 jaar herijking van de grondprijs en canon (canonherziening einde tijdvak - CHET)

127874

00648

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

127874

00648

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
- Balans

Debet		Credit	
Grondw. Canon	€ 1,5 mrd	Schuld	€ 1,5 mrd
Grondw. Afkoop	€ 4,5 mrd	Reserve	€ 4,5 mrd

127874

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

00648

Gemeente
Amsterdam

2. Vernieuwing stelsel

uitgangspunten en procesaanpak

127874

00648

Vernieuwing in de pers (1/3)

‘Huis op erfpacht daalt in waarde’

TOM DAMEN

AMSTERDAM – Een huis op erfpacht wordt in Amsterdam langzaam maar zeker minder waard, dan een huis dat op eigen grond staat. De prijs van een huis op erfpacht in het hoofd tot onvoldoende van nieuwe erfpachtsystemen zal daar tussen liggen.

Dat zegt Eric van der Burg (VVD, Grondzaken). Op de vrije woningmarkt ontstaan volgens hem nu al prijsverschillen tussen huizen die op eigen grond staan en huizen op erfpacht. “Ik denk dat Amsterdammers, Nederlanders, huizen onder het huidige erfpachtsysteem steeds minder gaan waarderen,” zegt hij.

“Als jij een huis koopt dat op vooruitzien de erfpacht staat, die elke vijftig jaar vernieuwd moet worden, en de buren hebben een huis dat op eeuwigdurende erfpacht staat, dan zullen mensen liever het huis van de buren,” aldus Van der Burg. Het huis van de buren wordt dus duurder.

Amsterdam gaat alle eigenaren van huizen op erfpacht het nieuwe stelsel aanbieden. Alle nieuwe kopers vallen straks meteen onder het nieuwe systeem. Mensen die nu een huis kopen, kunnen later overstappen, of ze kiezen ervoor in het huidige systeem te blijven tot het aflopen van het erfpachtrijhuis. Van der Burg: “Wij gaandeweg huidige kopers dat ze straks kunnen kiezen wat voor hen het beste is. Alsnog de tarief dezelfde, wacht iedereen met kopen.”

Amsterdam gaat in 2015 een commissie instellen die het college advisseert over het nieuwe erfpachtstelsel. Een jaar later moet het worden ingevoerd. Een van de belangrijkste vragen daarbij is welke prijs de grond heeft.

Van der Burg: “Amsterdam kent niet het tegenwoordig rekenmodel systeem voor het berekenen van de grondprijs. Stel dat een huis 300.000 euro kost, en de bouwkosten zijn 250.000 euro, dan vindt de stad dat de grond 50.000 euro waard is. Het afkopen van de grond in erfpacht weer vijftig jaar kost ook 50.000 euro.”

Hoeveel dat gaat veranderen, zegt Van der Burg. En zeker het gaat veranderen. Is het verschil nu al merkbaar aan dupristen op straat. Van der Burg is de eerste Amsterdamse wethouder die zegt dat er prijsverschil is of zou



Nieuwe kopers vallen onder nieuw erfpachtstelsel

moeten zijn tussen woningen op erfpacht en huizen op eigen grond.

Als huiseigenaren ten aanzien van de grond prijsverschil worden, kunnen zo bereid zijn voor een huis op eigen grond € 530.000 euro te betalen als dezelfde woning op erfpacht 300.000 euro kost. Bij voorbeeld erfpacht kom de extra grondwaarde dan bijvoorbeeld nu 200.000 euro zijn.

Nieuwe kopers die nu nog de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, hoeven nu al overstappen naar het nieuwe systeem wel gezegd. Van der Burg alleenlijk ‘extra bedrag’ te betalen. Mogelijk moet deze nog een bedrag bij voor het aantal jaar dat zij al gewoond hebben voor de overstap, maar hier dat zijn details waarover de commissie dat in het.

“Waar van twee keer betalen zal geen sprake zijn,” zegt Van der Burg. Het gaat om zeven procent van de kopers; die rest betaalt cash. Hoe het zit met huiseigenaren die in 2047 of in zoog. hun erfpacht moeten verlengen, of die dat net gedaan hebben, weet hij nog niet.

Twee weken geleden stelde het Gerechtshof dat Amsterdam niet op elk willekeurig moment de erfpachtregels mag veranderen. Onder de rechter ligt de vraag of dat wel mag door tussentijdse van een nieuw systeem en bij afkoop van een tijdvak.

Parool 14/10

00648

Vernieuwing in



127874

00648

Vernieuwing in de pers (3/3)

Type bronnen	Berichten	
1. Twitter	267	
2. Facebook	64	
3. Nieuws	11	
4. Forum	10	
5. Blog	7	
6. Google+	1	
7. blendle	1	
8. YouTube	1	



127874

00648

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."

127874

00648

Startdocument bestuurlijk team

- Bestuurlijk Team



Eric van der Burg
Grondzaken

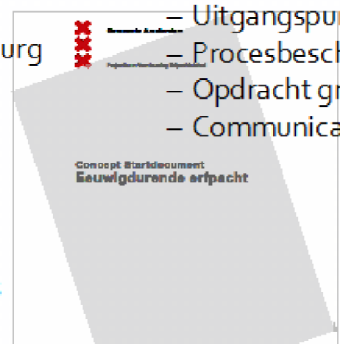


Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen

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



127874

Collegebesluit 18 november 2014

- Concept Startdocument vrij te geven voor consultatie

In te stemmen met de in het startdocument opgenomen
- uitgangspunten van het nieuwe stelsel
- opdracht aan de grondwaardecommissie
- planning en proces
- communicatieaanpak
- risicobeheersing volgens regeling risicovolle projecten (RRP)

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
- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend

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

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

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

Het nieuwe stelsel uitgewerkt

- Waarin slaat het nieuwe stelsel neer:
  - Algemene Bepalingen
  - Overstapregeling
  - Aanpassing van aanvullend beleid
- Grondwaardecommissie adviseert over
  - Waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
  - Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend
  - Waardeverschil tussen eeuwigdurend en koop
  - De wijze waarop de waarde van eeuwigdurend kan worden verrekend met de waarde van huidige erfpachtrechten

00648

De werkwijze

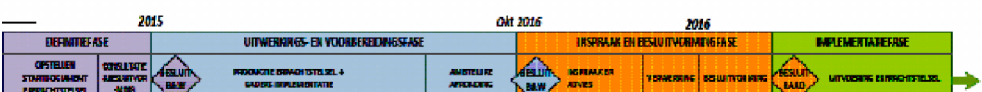
- Van mijlpaal tot mijlpaal
  - Sturen op beïnvloedbare doorlooptijden
  - Zorgen voor tussentijdse herijking en herbezinning
  - Dwarskijksessies, risicoanalyses, consultaties
- Expertise wordt actief gezocht: in gesprek
  - Expertisesessies
  - Consultatierondes
  - Ambtelijke erfpachtklankbordgroep

127874

00648

Planning op hoofdlijnen

- Uitwerking: januari '15-september (9 mnd)
  - Advies grondwaardecommissie: eind april
- Inspraak: oktober-voorjaar '16 (7 mnd)
- Besluit nieuw stelsel: voorjaar '16
  - Eerste nieuwe uitgifte eeuwigdurend
- Implementatie: rest 2016



127874

00648



Wat betekent dit voor (aankomende) erfpachters nu?

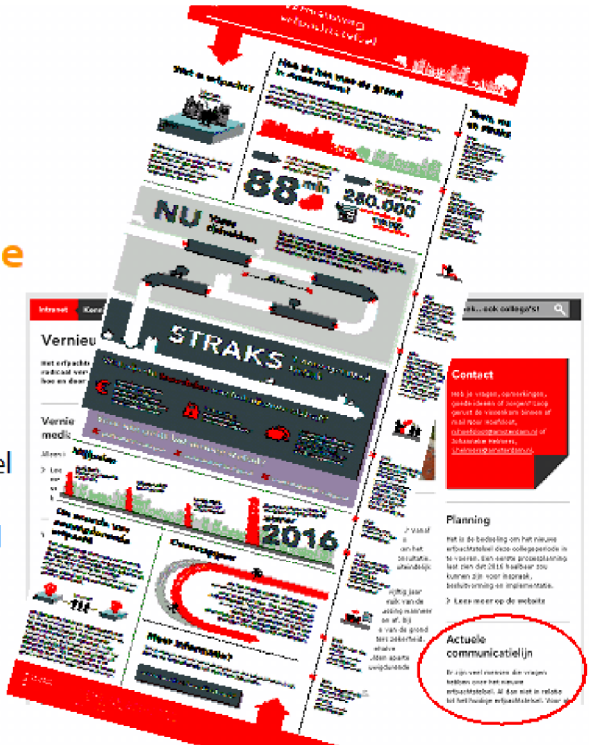
- Canonherzieningen en nieuwe uitgiftes vinden plaats conform huidige voortdurende erfpachtstelsel tot moment van invoering nieuw stelsel.
- Erfpachters die nu een afspraak in het huidige systeem maken worden op dezelfde manier in de gelegenheid gesteld om over te stappen als de andere huidige erfpachters.
- Er is geen financieel voor of nadeel als je vanuit het huidige systeem overstapt of wanneer je direct in een eeuwigdurend stelsel terecht komt.

127874

00648

Communicatie

- Intranet
  - Documenten
  - Planning en actueel
  - Communicatielijn
  - Vraag & Antwoord
- Nieuwsbrief
- Klankbordgroep
- Twitter
- Met 1 mond



127874

00648



Nog vragen of suggesties?

127874