00650

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht

Toelichting collegebesluit van 18 november

25 november 2014

127876

00650

Inhoud

1. Welkom en opening ([redacted] van [redacted])

2. Huidige stelsel ([redacted])
   - Erfpacht in Amsterdam
   - Knelpunten

3. Vernieuwing stelsel ([redacted])
   - Eeuwigdurende erfpacht
   - Uitgangspunten nieuwe stelsel
   - Proces

127876

00650

Gemeente
Amsterdam

1. Huidige stelsel

Korte introductie

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

Vastgoedadviseur OGA

127876

00650

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

127876

00650

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)

127876

00650

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



127876

00650

Erfpacht in Amsterdam – de cijfers (2/2)

- Canonopbrengsten in 2013 ca. € 88 miljoen
  - Ca. € 35 mln afdracht Algemene dienst
  - Ca. € 26 mln Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
  - Ca. € 9 mln verkoopafdracht Vereveningsfonds
  - Ca. € 18 mln financieringswinst Treasury
- Balans

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

127876

00650

Gemeente
Amsterdam

2. Vernieuwing stelsel

uitgangspunten en procesaanpak

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

Manager vernieuwing erfpachtstelsel

127876

00650

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."

127876

Welke knelpunten worden met het nieuwe stelsel weggenomen?

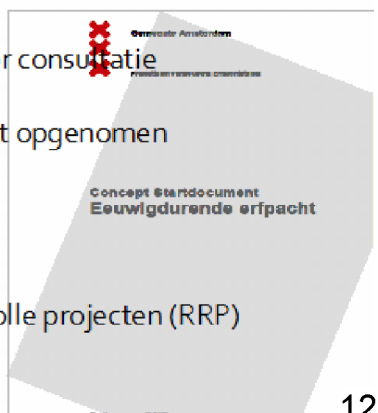
- Plotselinge stijging van de woonlasten, de canonherziening vervalt
- Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon
- Onzekerheid over toekomstige erfpacht lasten
- Terughoudendheid van banken bij financiering

00650

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)



127876

00650

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 kent eigen traject
- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend

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

127876

00650

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

127876

00650

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

127876

Waaruit bestaat het nieuwe stelsel?

- Algemene Bepalingen
- Overstapregeling
- Aanpassing van aanvullend beleid

00650

Samenstelling grondwaardecommissie

- Aantoonbare kennis en ervaring met het waarderen van vastgoed, en specifieke kennis van woonvastgoed of bedrijfsonroerend goed
- Onafhankelijk, zakelijk geen belangen in de Amsterdamse vastgoedmarkt
- Bekend met de recente wetenschappelijke inzichten met betrekking tot waarderen en hebben gepubliceerd over het waarderen of de waarde van vastgoed
- Nationaal, maar het liefst ook internationaal, is het potentiële commissielid bekend in de vakwereld.

127876

00650

Opdracht aan de grondwaardecommissie

De grondwaardecommissie brengt advies uit over:

- methode van waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
  - het waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend
  - aandeel vervallen van canonherziening einde tijdvak
  - aandeel extra ruimte volume-uitbreiding
  - relatie met bestemming en buurt
- 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

127876

00650

Kader grondwaardecommissie

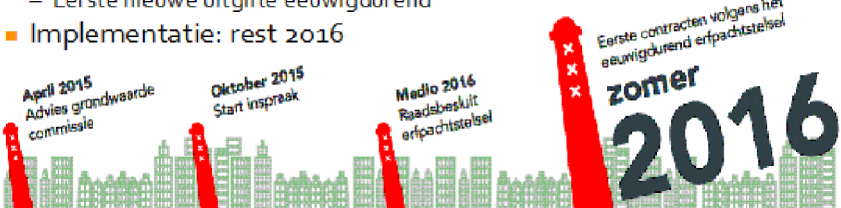
- Uitvoerbaar en toekomstbestendig
- Toepasbaar voor de verschillende buurten
- Toepasbaar voor tussentijdse overstap én overstap einde tijdvak
- Canon wordt jaarlijks geïndexeerd
- Advies voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a. staatsteun
- Maakt het mogelijk om gelijke gevallen gelijk te behandelen
- Passend binnen de fiscale wetgeving

127876

00650

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



127876

00650

Communicatie

Communicatiesporen:

- De juiste informatie tijdig bij de erfpachters
  - Bijvoorbeeld website, sociale media, krant, etc.
- 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

127876

00650



127876

00650



Risicobeheersing

- Iedere fase kent een besluit en herijking
- Tegenspraak volgens de systematiek van LetOp
- Betrekken van expertise door expertsessies, inspraak e.a.
- Risicomanagement volgens de systematiek RISMAN
- Krachtenveldanalyse

127876