00637

Gemeente
Amsterdam

Uitwerking eeuwigdurende erfpacht

Toelichting collegebesluit 19 januari



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

Manager vernieuwing Erfpachtstelsel
26 januari 2016

127863

Gemeente
Amsterdam

Opzet presentatie

De doorlopen stappen

1. Startdocument
2. Grondwaardecommissie
3. Bestuurlijke reactie

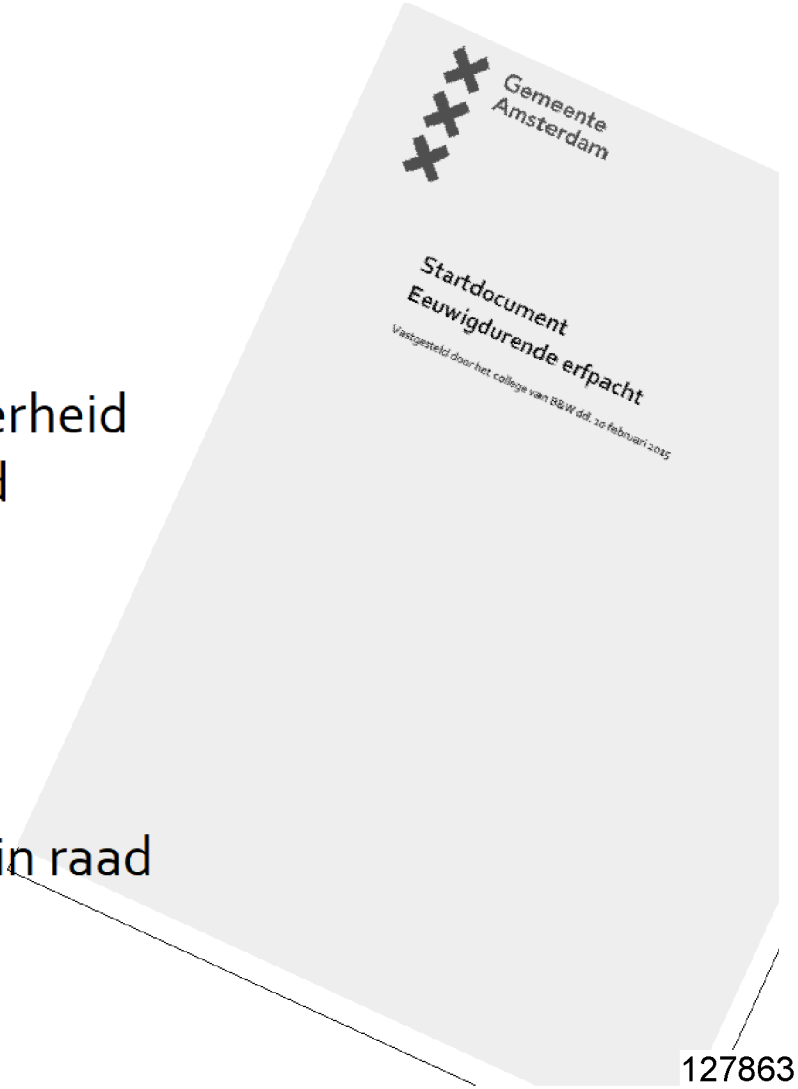
nu

Collegebesluit
"Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt"

1. Startdocument

(juli ´14 - feb ´15)

- Tijd genomen voor bestuurlijke helderheid
- Uitgangspunten stelsel geformuleerd
- Afspraken over planning en proces
- Werkwijze vorm gegeven
  - consultatie en interactie
  - Dwarskijksessie
  - Herijken
- vastgesteld door college, besproken in raad



2. Advies grondwaardecommissie

- Algemeen
  - geen gedetailleerd advies
  - geen rekenvoorbeelden
  - gericht op wonen, niet op commercieel
- Advies
  - waardeverschil voortdurend - eeuwigdurend
  - wijze van verrekening overstap
  - residuele grondwaardebepaling uitgangspunt
  - grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde
  - 2 canonregimes (vast en indexatie) en afkoop



Prof. dr. Tom Berkhout



Prof. dr. Dirk Brounen



Prof. dr. Piet Eichholtz

00637

2. Advies grondwaardecommissie

reacties

Drie keuzes voor erfpacht

35.990

Het PAROOL
Vrij, Onverveerd

AMSTERDAM | SPORT | ECONOMIE | ETEN & DRINKEN

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
Laatste update: 19 juni 2015 18:54

Seba:
Advies GWC
overnemen =
Referendum

127863

3. Kern van de bestuurlijke reactie GWC

college 6 oktober 2015

- 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 de benodigde tijd
- Uitwerking begin 2016 in de gemeenteraad
- Nieuwe uitgiftes eeuwigdurend nog steeds in 2016

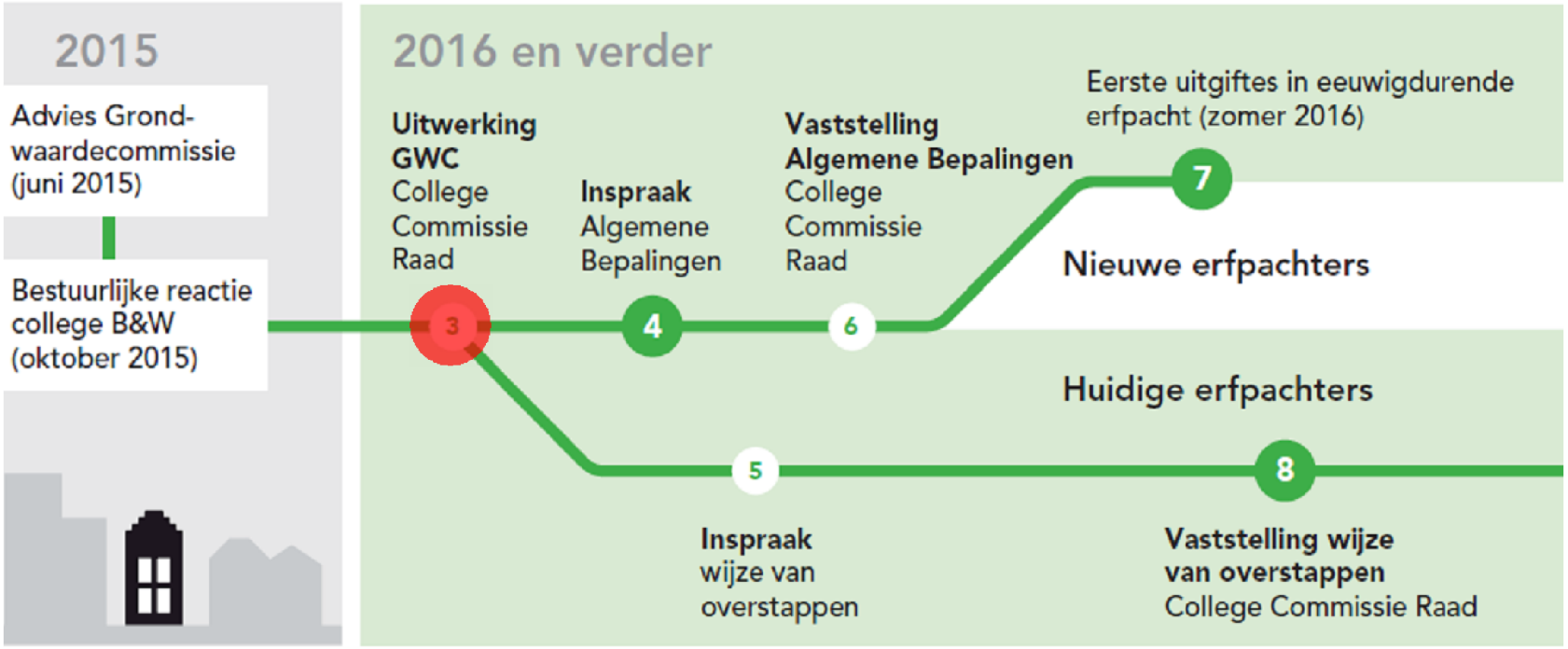
00637

Gemeente
Amsterdam

Collegebesluit 19 januari:
Raadsvoordracht
Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt

127863

Waar zijn we


2015
Advies Grond-waardecommissie (juni 2015)
Bestuurlijke reactie college B&W (oktober 2015)
2016 en verder
Uitwerking GWC
College
Commissie
Raad
Inspraak
Algemene
Bepalingen
Vaststelling
Algemene Bepalingen
College
Commissie
Raad
Eerste uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht (zomer 2016)
Nieuwe erfpachters
Huidige erfpachters
3
4
5
6
7
8
Inspraak
wijze van
overstappen
Vaststelling wijze
van overstappen
College Commissie Raad

00637

De Volkskrant, 6 januari 2016

Nieuws | Cultuur & Leven

deVolkskrant

Binnenland



De Amsterdamse grachtengordel. 80 procent van het vastgoed in de stad staat op erfpachtgrond. © Raymond Rutting

'Erfpachtbeleid Amsterdam deugt niet'

op. Drie experts maken
en hoofdstedelijke

se erfpachtgrond
50 miljard, maar
miljard waard zijn



Advie
Mark
Eeuv
Erfpa
Amster

Parool, 6 januari 2016

Het PAROOL
Vrij, Onverveerd

AMSTERDAM | SPORT | ECONOMIE | ETEN & DRINKEN | CULTUUR

'Erfpachtplannen van de gemeente deugen niet'

0 uur – Bron: Het Parool



Open brief aan B&W van Amsterdam t.a.v. Wethouder J. van der Burg

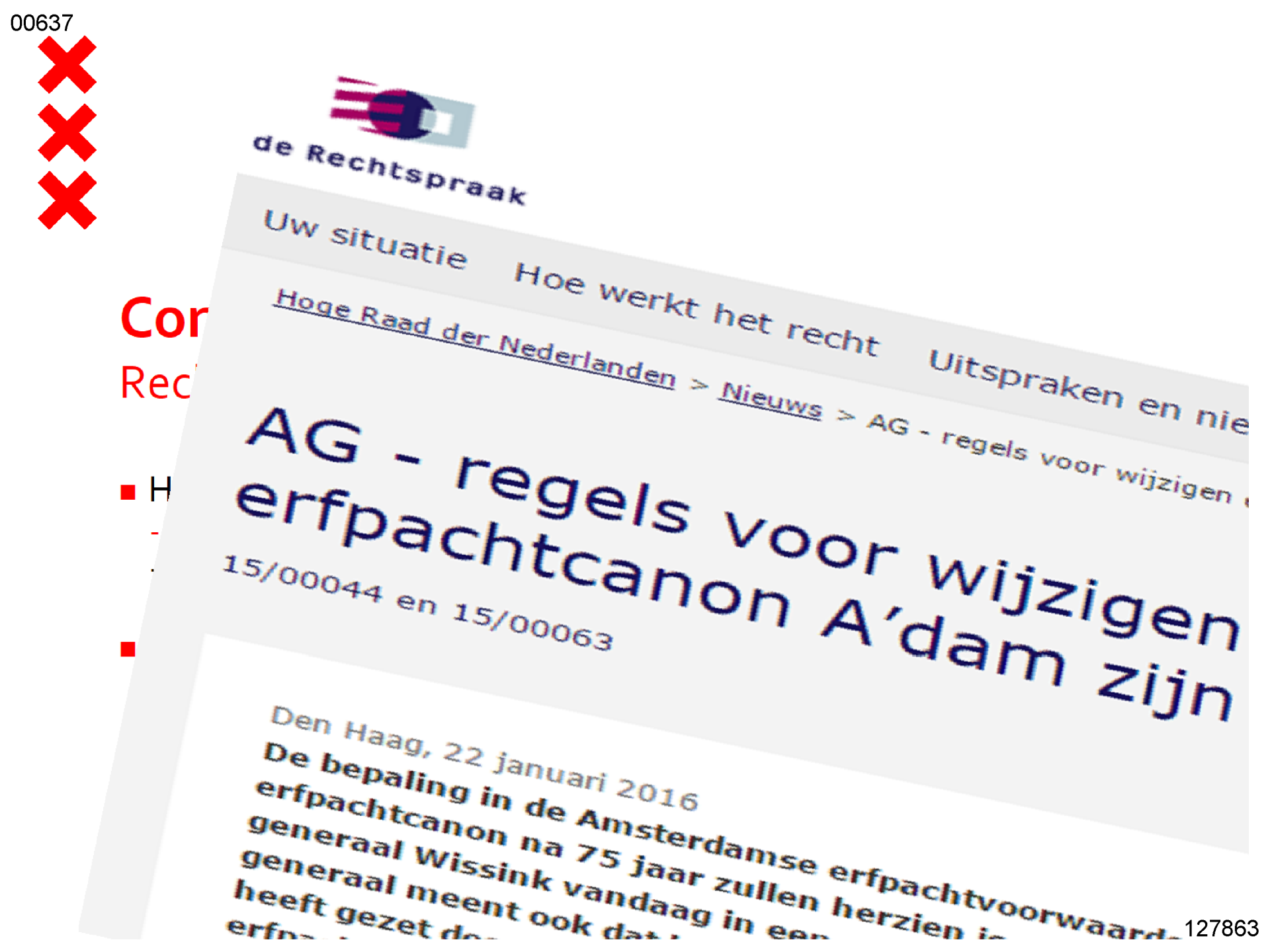
Schoon Schip kan nog niet uitvaren

Op 18 juni 2015 heeft de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (hierna GEE) haar advies uitgebracht in het rapport Schoon Schip. Naar ik begreep zullen B&W en de Gemeenteraad van Amsterdam zich binnenkort uitspreken over de implementatie ervan. Vanuit mijn kennis en ervaring (zie bijlage), mede opgebouwd in samenwerking met andere (wetenschappelijke) deskundigen, wil ik hierbij graag een constructieve bijdrage leveren aan de besluitvorming. Allereerst rijst dan de vraag of B&W en Raadsleden over voldoende informatie beschikken om (a) een verantwoorde beslissing te nemen en (b) of daarmee het beoogde doel namelijk de omzetting van de huidige tijdelijke/voortdurende erfpachtsystemen naar eeuwigdurende erfpacht zal worden bereikt doordat erfpachters in voldoende mate naar het nieuwe systeem zullen overschakelen. Op dit moment waag ik dat te betwijfelen en wel om de volgende redenen :

127863



- Referendumverzoek 2-11-15
- Handtekening nog geldig?
- Uitsluitsel college 26 januari
  - Algemene Bepalingen
  - Overstapregeling


de Rechtspraak
Uw situatie
Hoe werkt het recht
Uitspraken en nie
Hoge Raad der Nederlanden > Nieuws > AG - regels voor wijzigen
AG - regels voor wijzigen erfpachtcanon A'dam zijn
15/00044 en 15/00063
Den Haag, 22 januari 2016
De bepaling in de Amsterdamse erfpachtvoorwaard
erfpachtcanon na 75 jaar zullen herzien
generaal Wissink vandaag in
generaal meent ook dat
heeft gezet

Collegebesluit 19 januari

februari cie+raad

- Uitgangspunten voor uitwerking
  - Algemene Bepalingen,
  - Grondprijsbeleid
- Opdracht voor uitwerking Overstapregeling
  - Veel uitgezocht, nu uitwerken
  - Een financieel redelijk en billijk stelsel in overleg met erfpachters
- Vervolgproces
  - Inspraak over Algemene Bepalingen en Overstapregeling
  - Rapport Marktwaardecommissie betrokken bij inspraak
  - Overleg met stakeholders over een reële korting

En wat is het niet….

- Geen invoering van het erfpachtstelsel, eerst inspraak
- Geen besluiten over kosten voor de individuele erfpachter

Onderliggende stukken

- Gemeentelijke notitie: “Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt”
- Financiële analyse Rebel
  - Huidige erfpachtstelsel en nieuwe erfpachtstelsel vergeleken voor 100 jaar
  - Knoppen waar aan kan worden gedraaid


Gemeente Amsterdam

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt


REBEL

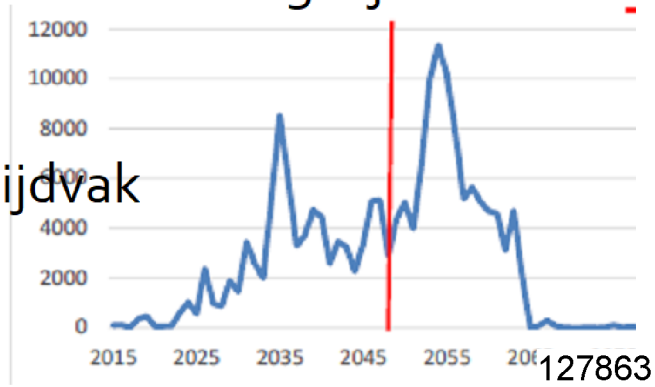
Nieuwe uitgiftes

- Bestuurlijk veel draagvlak
- Technisch relatief eenvoudig
- Qua implementatie relatief eenvoudig

Overstapregeling

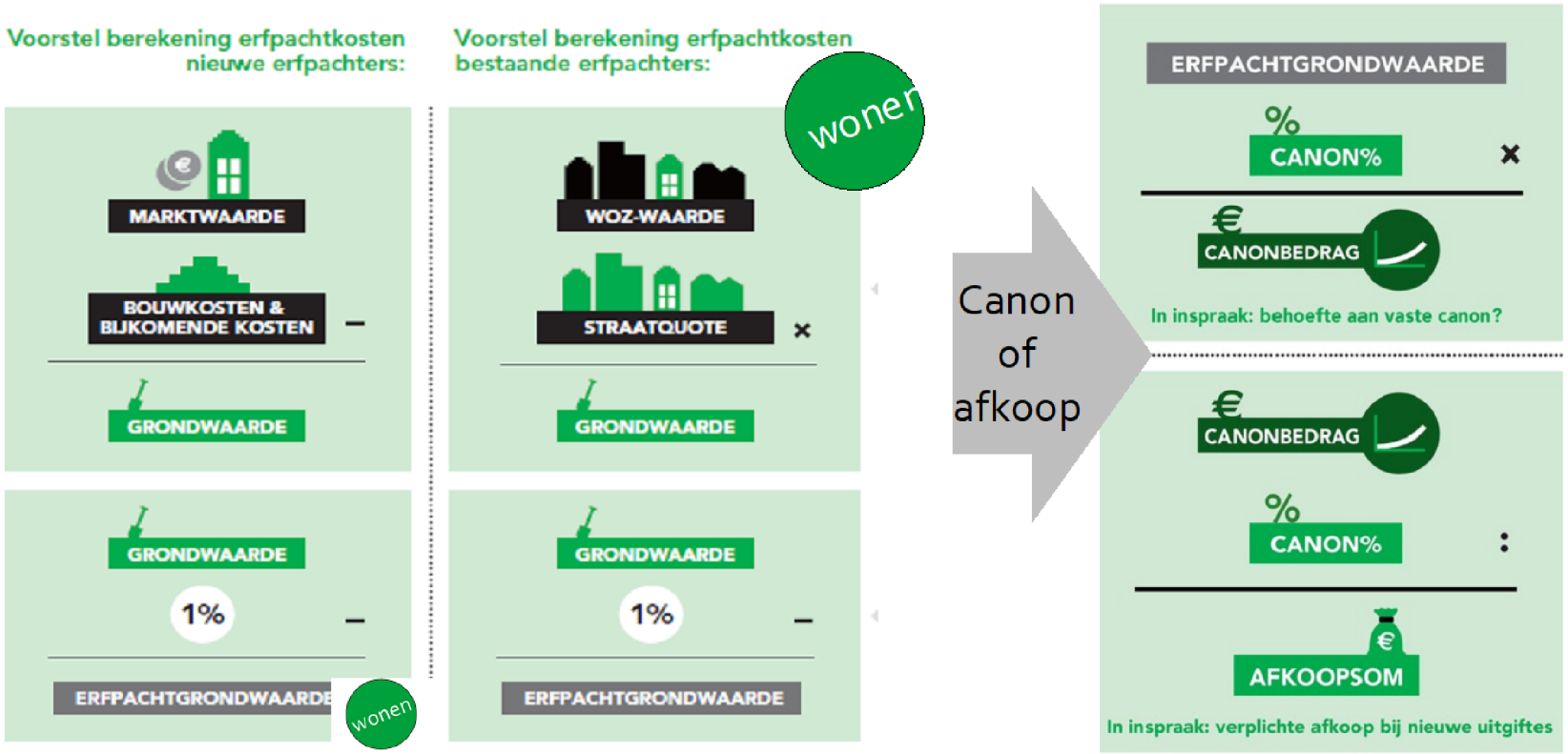
wat hebben we uitgewerkt

- Overstappen is altijd vrijwillig
- Huidige voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd
- Rekenvoorbeelden
- Gemeente gaat in gesprek over korting
- Overstappen voor individuele appartementen wordt mogelijk
- Overstappen in 2016?
  - WOZ peildatum 1-1-2014
  - Waarde vertalen naar einde voortdurend tijdvak



00637

De methode van canonbepaling



127863

Veel financiële invalshoeken (1/2)

Bedragen in euro / woning	Huidige berekeningswijze	Berekeningswijze voorstel GWC	GWC tov huidig
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2016	69.111 euro	76.599 euro	+11%
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2018	72.256 euro (+4,55%)	107.298 euro (+40,08%)	+48%
Deskundigheidsoordeel	-13,6% (-9.827 euro)	Nvt	
Depreciatie / Korting	-25% (-15.607 euro)	-25% (-26.824 euro)	
Grondwaarde 2018 na correctie (deeleffect 1+2)	46.822 euro	80.473 euro	+72%

Alles in prijspeil 2048		Voortdurend	Eeuwigdurend
A	Gemiddelde grondwaarde na correcties 2048 (*) (= afkoopwaarde bij CHET)	91.275 euro (50.762 prijspeil heden)	156.874 euro (+72%) (87.244 prijspeil heden)
B	Canonpercentage	4,30%	3,55% (-17%)
A * B	Canon bij CHET 2048	3.925 euro	5.569 euro (+ 42%)

Let op:

- Verschillende systemen
- CHET niet meegenomen
- WOZ peildatum
- korting moet nog bepaald
- Risicopercentage voor canon nog niet vastgesteld

Veel financiële invalshoeken (2/2)

- Samenvattend effect:
  - Bestaande en nieuwe rechten
  - Hogere gemiddelde grondwaarde eeuwigdurend
  - Lager canonpercentage eeuwigdurend
  - 50 jarig tijdvak versus eeuwigdurend tijdvak
  - Korting nog niet (volledig) meegenomen

bedragen in miljoenen euro's	bezien over 25 jaar			bezien over 100 jaar		
	Voort durend	**Eeuwig durend**	**verschil**	**Voort durend**	**Eeuwig durend**	**verschil**
Totaal	**€ 3.094**	**€ 3.538**	**+14%**	**€ 6.344**	**€ 8.655**	**+36%**

00637



Hoe zit het met die eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam?

Erfpacht Amsterdam wil het erfpachtstelsel hervormen. Maar veel blijft onduidelijk. Wethouder Van der Burg wil korting geven voor wie overstapt naar eeuwigdurende erfpacht - maar zegt niet hoeveel.

Tim Wagemakers 22 januari 2016

- Veel aandacht voor de kosten voor overstap
- Telegraaf focust op mogelijk verplichte afkoop
- NRC inhoudelijk en neutraal
- Trouw geeft aan dat de overstapper nog even moet wachten
- SEBA reageert geschokt

127863

00637

Februari volop debat en discussie

eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt

- 1 februari: Bijeenkomst SEBA in Pakhuis de Zwijger met MWC
- 2 februari: technische sessie Commissie RO met MWC
- 3 februari: raadscommissie RO
- 10 februari: gemeenteraad

Deze zomer eerste uitgifte eeuwigdurend?

- Eind februari: vrijgave inspraak Algemene Bepalingen college
- Juni/juli: vaststelling Algemene Bepalingen in gemeenteraad
- Na de zomer de eerste uitgiftes eeuwigdurend maar

- Lopende onderhandelingen worden onder voortdurend afgerond en uitgegeven

Overstappen vraagt meer tijd en debat

voor bestaande erfpachters….

- Consultatie over korting
- Verschillende bestuurlijke keuzes
- Nog veel te doen voor commercieel vastgoed
- Eerst besluitvorming Algemene Bepalingen + Grondprijsbeleid
- Mogelijk referendum?
- Eerste overstappers in 2016 of toch in 2017?

Meer weten?

- Internet/Intranet
  - uitlegfilmpje
  - Documenten
  - Publieksversies
  - Nieuwsbrieven
  - Vraag & Antwoord

- Vragen?

