00614

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurend erfpachtstelsel



raadsbesluit nieuwe uitgiften



raadsbesluit Overstapregeling

☐ uitvoering van start

11 juli 2017

(10)(2e) (10)(2e)
Manager Vernieuwing Erfpachtstelsel

127828

Inhoudsopgave

- 6 mijlpalen in 3 jaar
- Welke besluiten heeft de raad op 28 juni genomen
- Team VES stopt op 1 augustus, en dan?
- Wat ik nog wil meegeven

Gemeente
Amsterdam

6 mijlpalen in 3 jaar

00614



127828

Expeditie leiding

Start inspraak

Januari 2017



Akkoord Overstap

Mei 2017



Ik heb een woning gekocht

Expeditie team, mensenwerk

- basisteam: commitment, teamgeest en lol

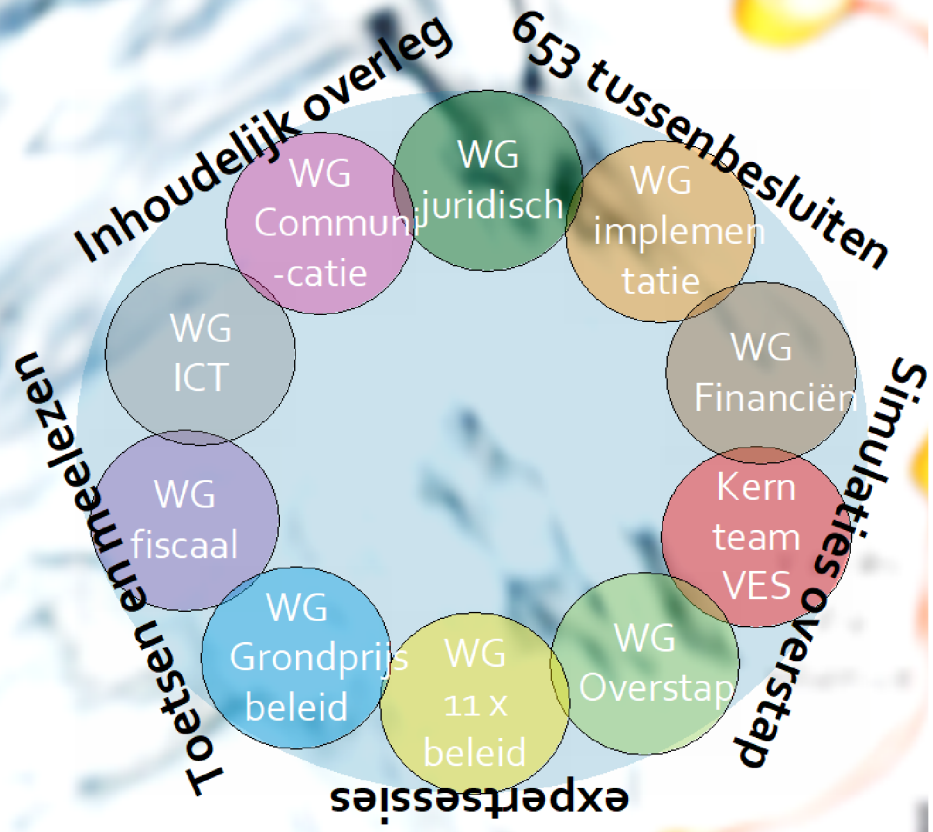
(10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)

- + 96 mensen betrokken bij uitwerking en bijeenkomsten

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

Werkwijze en structuur

- Inhoud centraal
- Ambtelijk analyseert, bestuur besluit
- 653 BT besluiten
- 600 + documenten voor college, commissie, raad
- Inspraak en consultatie
- Dwarskijken en experts



De 6 mijlpalen

1 Coalitieakkoord 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**."

De 6 mijlpalen

2 Startdocument februari 2015

- Tijd genomen voor de opdrachtomschrijving
- Consultatie met betrokkenen
- Besproken in raadscommissie en raad
- Vastgesteld door college





00614

De 6 mijlpalen

3 Advies GWC juni 2015

- Consultatie
- Reactie Marktwaardecommissie
- Reactie college in oktober 2015

Professioneel grondadvies

Van een onzer verslaggevers

AMSTERDAM • De financiële toekomst van 110.000 erfpachters ligt in handen van drie professoren. (10)(2e)

Voorzitter (10)(2e) (Nyenrode Business Universiteit) (10)(2e) (Universiteit van Maastricht) (10)(2e) (Universiteit van Tilburg) gaan ber wat de prijs wordt perceel zonder pach

De drie experts zijn deze week door wethouder Eric van der Burg (grondzaken) benoemd tot lid van de grondwaardecommissie, die gaat adviseren welke prijs de gemeente moet doorberekenen aan de pachter. De wethouder is in zijn nopjes met



Erfpacht Veel onduidelijk over nieuwe systeem in Amsterdam

PAROOL 22-8-15

Waarde van huizen op erfpacht onzeker

De onzekerheid rond de vernieuwing van het Amsterdamse erfpacht stijgt. (10)(2e) van belangenclub Seba adviseert om nu even geen huis op erfpacht te kopen.

Erfpacht Commissie adviseert andere aanpak

Erfpacht kan, maar moet wel anders

et systeem met taxateurs voor de erfpacht werkt niet, zegt een ommissie van experts die de gemeente om raad heeft gevraagd. n de al geplande vernieuwing is hard nodig.

DAMEN

STERDAM – Geen gedoe met taxa-rs, de WOZ-waarde moet het uit-gspunt worden voor het bepalen n de waarde van de grond bij de in-ring van het nieuwe erfpachtstel-sel. Dat zegt een commissie van wijze mannen die de gemeente om raad heeft gevraagd, de Grondwaarde-commissie.

plotselinge verhogingen van de erfpachtlasten.

Het gaat om 250.000 bestaande erfpachtcontracten, die goed zijn voor negentig miljoen euro aan geld, dat jaarlijks bij de gemeente binnenstroomt.

Het systeem werd ingevoerd in 1898, om grondspeculatie tegen te gaan, maar is enkele malen aangepast.

Volgens de adviescommissie is d door de huidige erfpacht onhc baar en komt de gemeente ter met een nieuw plan waardoor nie ke vijftig jaar de tarieven en de s regels kunnen veranderen.

De commissie heeft ook nog een dere berekeningsmethode laten wikkelen door UvA-econoom M Francke, waarbij gekeken wordt de veroudering. Een ouder hui

(10)(2e)

127828

00614

De 6 mijlpalen

4 Uitgangspunten februari 2016

- WOZ en BSQ
- Overstappremie

Erfpacht Expert kraakt ook nieuwe opzet

‘De rijken betalen niet mee’

PAROOL 26-10-2015

Met de Amsterdamse erfpacht kan het nooit meer wat worden, zegt (10)(2e). De stad is namelijk verslaafd aan de inkomsten.

AMSTERDAM | SPORT | ECONOMIE | ETEN & DRINKEN | CULTUUR

'Erfpachtplannen van de gemeente deugen niet'

06-01-16 12:00 uur - Bron: Het Parool



Deze zomer kunnen huizenbezitters die jaarlijks erfpacht betalen overstappen naar het systeem van 'eeuwigdurende erfpacht' © anp

De erfpachtplannen van de gemeente deugen niet. Dat stellen drie deskundigen in een woensdag gepresenteerd onderzoek met de titel Bezint Eer Gij Begint.

NU.nl > NUregio > Amsterdam



Belangenvereniging erfpachters stuurt aan op referendum

Gepubliceerd: 04 november 2015 09:09
Laatste update: 04 november 2015 09:09

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam wil dat er een referendum wordt gehouden zodra de vernieuwingsplannen voor het erfpachtstelsel bekendgemaakt worden.

127828

00614

De 6 mijlpalen

5 Nieuwe uitgiften 22/6/2016

- Algemene Bepalingen 2016
- Uitgiftebeleid
- Grondprijsbeleid
- Uitgangspunten Overstapregeling

- D66, SP, VVD en CDA stemden in



127828

00614

Geef uw mening
over de overstap naar het nieuwe erfpachtstelsel

De 6 mijlpalen

6 Overstapregeling juni 2017

- 6.930 insprekers
- Voor alles uitgemaakt
- Bestuurlijk spannend



127828

00614

Gemeente
Amsterdam

Gemeenteraadbesluit 28 juni: De Overstapregeling

127828

De dag van 28 juni 2017

- ›9.30 Kort Geding (10)(2e) (10)(2e)
- .2.00 Uitspraak Kort Geding
- .3.00 Gemeenteraad, wel of niet op de agenda
- .3.30 Interpellatiedebat wel of geen referendum
- ›0.45 Raadsvoordrachten Overstapregeling
- ›0.20 Stemming

De besluiten van 28 juni

- Overstapregeling
- Grondwaardebepaling (voor voortdurend + eeuwigdurend)
- Aanvullend beleid
- Geen referendum
- 7 Moties, uit te werken voor einde dit jaar:
  1. Vangnetregeling: uitgestelde canonsprong voor "iedereen"
  2. Vangnetregeling: opnemen hardheidsclausule
  3. Afslag indien EPC lager dan 0,4
  4. Vervroegde wijzigingen voor woningen op voortdurende erfpacht blijft
  5. De mogelijkheid onderzoeken van bezwaar op systeemniveau
  6. Afslag voor coöperaties in sociale huur / middeldure huur
  7. Monitoren van de prijsontwikkeling voor afgekochte eeuwigdurende rechten

Wat betekent dat?

- Er is nieuw grondprijsbeleid voor **alle erfpachtwijzigingen + overstap**
  - WOZ x BSQ
  - BSQ's worden jaarlijks vastgesteld
- Vanaf 1 oktober komen de Overstap-aanvragen binnen
- Moties moeten worden uitgewerkt, besluitvorming nog dit jaar

Overstappen, hoe en waarom?

- Beslissen kan in 2017, 2018 en 2019 op basis van:
  - WOZ van 1-1-2014 (of 2015 als die lager is)
  - BSQ's tussen 5% en 49%
  - 10% depreciatie en 25% korting
  - Canonpercentage van 2,39%
- Vanaf 2020:
  - WOZ van 2 jaar voor overstapmoment
  - BSQ's worden jaarlijks vastgesteld
  - 10% depreciatie en 25% korting
  - Actuele canonpercentage

Gemeente
Amsterdam

Hoe zijn de besluiten ontvangen?

00614



127828

Seba en Zuid strijden door

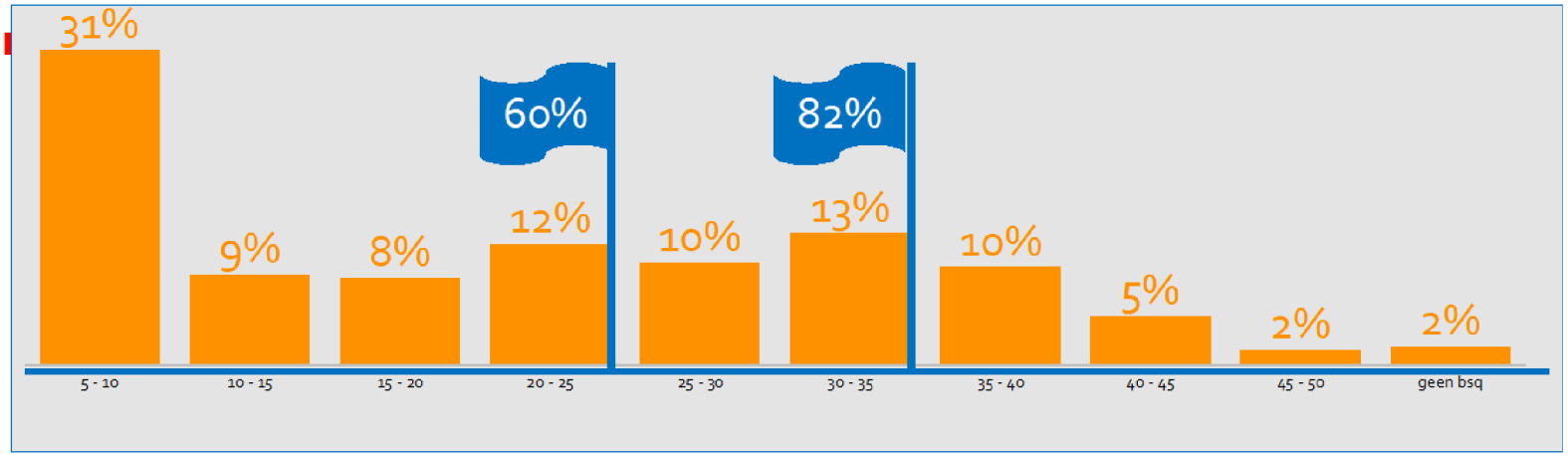
- Want:
  - Onredelijk: te duur
  - Onjuist: residueel is ongeschikt
  - Onveilig: onteigening
- Door:
  - Rechtszaken
  - Publiciteit
  - Claim van 1 miljard

Maar blije erfpachters zijn er wel degelijk

- [redacted] voerde zelfs campagne voor Overstapregeling
- Erfpachters melden zich al aan om over te stappen

Voor veel erfpachters nu interessant

- BSQ gemiddeld 21% en maximaal 49%
  - 10 % depreciatie en 25% korting
  - 18 % heeft BSQ hoger dan 35%



Waarom vind ik de regeling goed

- Het is vrijwillig, mij lijkt een rechtszaak daarom niet kansrijk
- Je kunt altijd kiezen voor voortdurend met deskundigen
- Het is voor erfpachters voordeliger dan huidige stelsel
- Er is een vangnetregeling voor te grote canonsprongen
- Het zorgt voor inzicht (rekentool) waar dat nu ontbreekt
- De grond wordt niet weggegeven, het is nou eenmaal erfpacht

- Als ik op erfpacht zou wonen:
  - Stap over voor 2020 en kies voor canonbetaling straks
  - zekerheid nu en betaling einde van het tijdvak

Wat verwacht ik van de verkiezingen?

- Wat kan ik me aan de rechter kant voorstellen:
  - De mogelijkheid van eigendom (afgekocht = eigendom)
  - Wellicht extra korting
  - Wellicht periode 17/18/19 verlengen
- Wat kan ik me aan de linker kant voorstellen:
  - Eigenlijk niet zo veel
  - Afschaffen overstapregeling is theoretisch denk ik

00614

Gemeente
Amsterdam

Team VES draagt over

Aan alles komt een begin

127828

Wat is er klaar?

- Alle beleidsstukken
- Overdrachtsdocument met alle besluiten en overwegingen
- Implementatie is in volle gang:
  - Werkprocessen zijn ingericht
  - Overstapportaal is op schema voor 1 oktober
- Kwartiermaker Overstapteam is gestart

Vervolg: focus op uitvoering in de lijn

- Moties uitwerken
- Overstapteam inrichten
- Overstapcampagne 2018

- Data op orde



Wie gaan het (met jullie) doen?

- Implementatie
  - PL Data op orde:
  - PL Overstap:
  - PL Wijzigingen:
  - PL Grondprijsbeleid:
  - PL ICT:
- Overstapteam
- Afronding VES (moties):

E&U (Projectleider: (10)(2e))

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

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

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

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

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

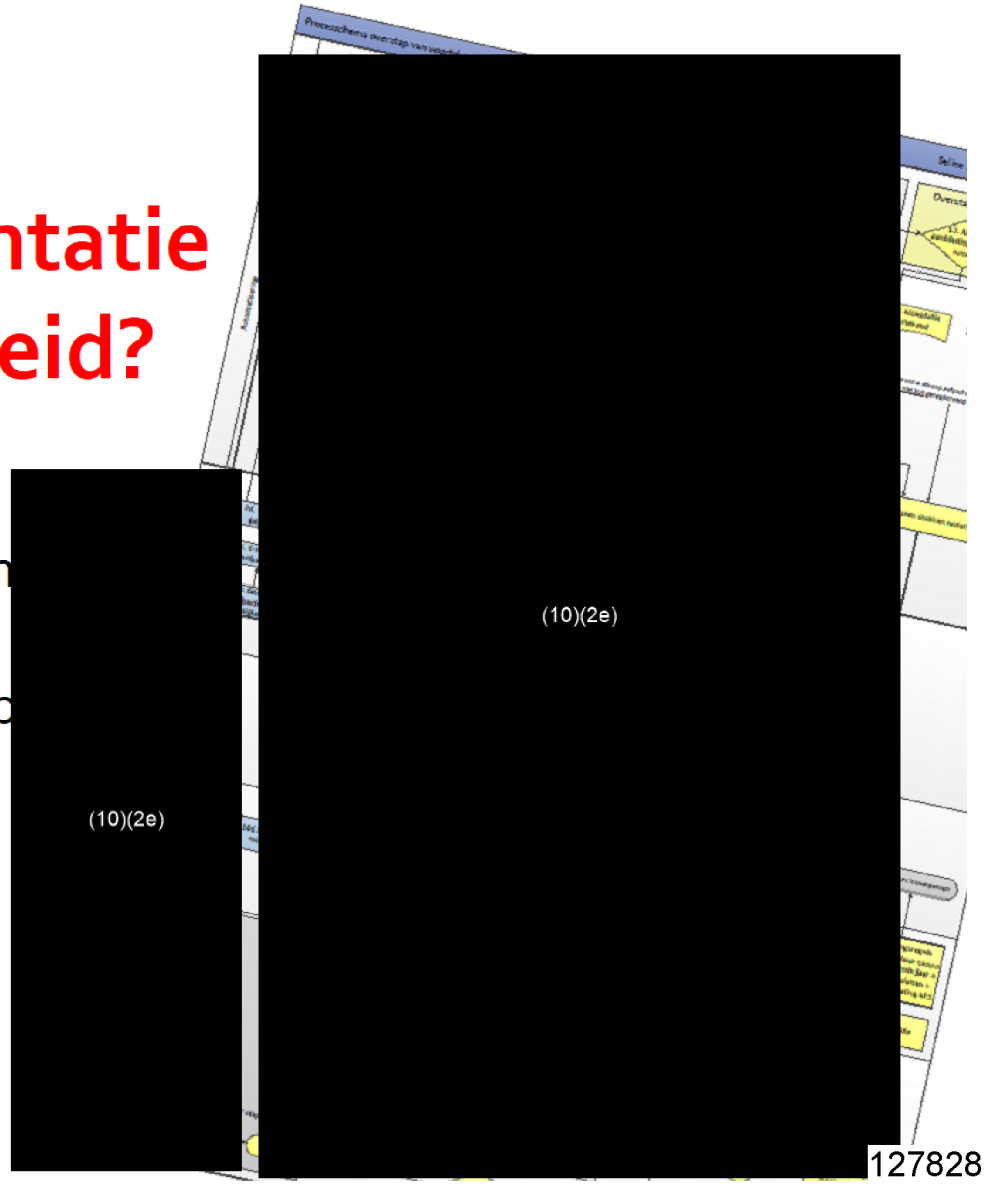
E&U (kwartiermaker: (10)(2e))

Projectleider: (10)(2e) (10)(2e)

00614

Hoe is de implementatie met de lijn voorbereid?

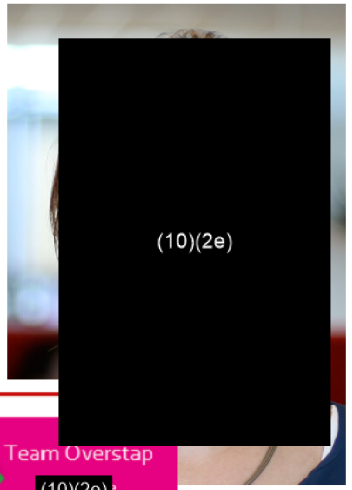
- Verschillende (11) simulaties
- De werkprocessen beschreven
  - Automatische overstap
  - Semi automatische overstap
  - Maatwerk overstap
  - Wijzigingen
  - Samenvoegingen
  - Uitbreidingen
  - Etc.

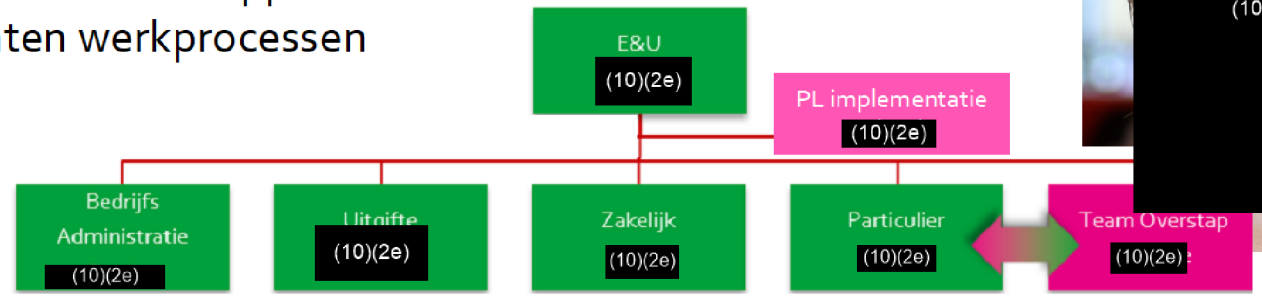


127828

Overstapteam en PL implementatie (E&U)

- Kwartiermaker (10)(2e) (10)(2e) (per nu):
  - Opbouwen organisatie Overstapteam
  - Verwerken Overstapaanvragen vanaf 1 oktober
  - Organisatie gereed op 1 januari 2018, werving teamleider
- Projectleider implementatie ((10)(2e) tot 1 nov.)
  - Voorzitter Management Implementatie overleg
  - Afronden Overstapportaal en
  - Inrichten werkprocessen





Wat ik nog wil meegeven

- We hebben niets 'zo maar' of 'onnadenkend' gedaan
- Er is veel gedaan maar er staat ook nog veel te gebeuren
- Werk samen en integraal, deel de kennis van het Overstapteam
- Zorg voor de basis op orde (van 20% naar 80%)
  - Back-up: per aanvraag de akte lichten
- Ga uit van **1.000** overstappers in 2017, **9.000** overstappers in 2018 en nog eens **40.000** in 2019
- De eerste gerechtelijke procedure is een daalder waard…

00614

Raakt het je werk?
Informeer je goed

- Verdiep je in de relevante beleidsstukken
- Kom 17 juli naar de workshop over de Overstapregeling, Grondprijsbeleid en Aanvullend beleid
- Maak het onderwerp van gesprek met je collega's en in het werkoverleg



127828

00614

Tot slot

Veel dank en veel succes!

127828