00683

Gemeente
Amsterdam

Naar eeuwigdurende erfpacht

Toelichting op het Startdocument

11/11/2021



127929

Introductie en doel

- [redacted] (10)(2e) [redacted] (10)(2e)
  - Manager Vernieuwing Erfpachtstelsel
  - Gemeente Amsterdam
- Doel van de presentatie
  - Toelichting Eeuwigdurende Erfpacht, het nieuwe stelsel
  - Inzicht in uitgangspunten en proces, nog geen individueel beeld
- Vragen canonherzieningen of het huidige stelsel?
  - Gemeente geeft graag toelichting of
  - http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht-uitgifte/

Inhoud

- 1. Huidige stelsel
  - Erfpacht in Amsterdam
  - Knelpunten
- 2. Vernieuwing stelsel
  - Organisatie
  - Startdocument
  - Grondwaardecommissie
  - Betrokkenheid en werkwijze

Gemeente
Amsterdam

1. Huidig stelsel

Korte introductie

Erfpacht in Amsterdam

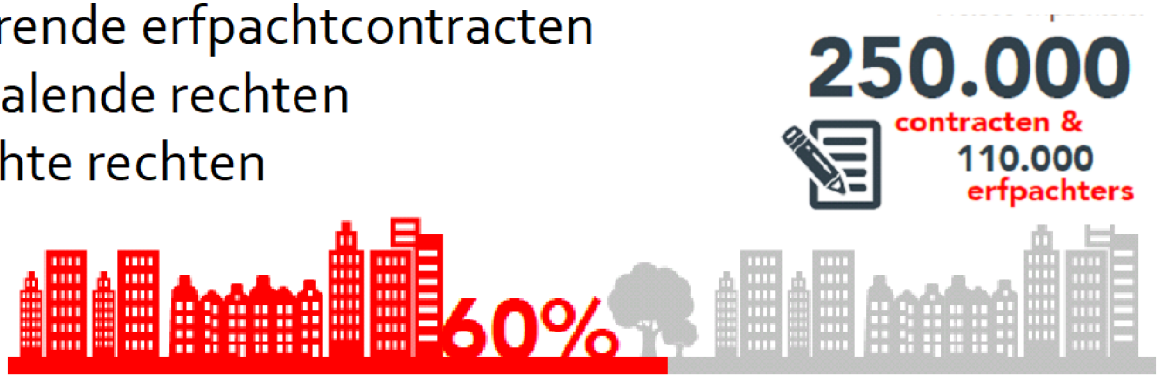
- Erfpacht: betalen voor het gebruik van de grond per periode
- Sinds 1896
- Voortdurende erfpacht sinds 1915
- Onbepaalde looptijd met 50-jarige tijdvakken (oudere rechten hebben een eerste tijdvak van 75 jaar)

Erfpacht in Amsterdam

- Per tijdvak wordt:
  - Nieuwe canon vastgesteld
  - Zegt de gemeente de nieuwe Algemene Bepalingen (AB) aan
- Grondprijs en canon worden bepaald bij eerste uitgifte
- Canonpercentage wijzigt per kwartaal
- Na 50 jaar herijking van de grondprijs en canon (canonherziening einde tijdvak - CHET)

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

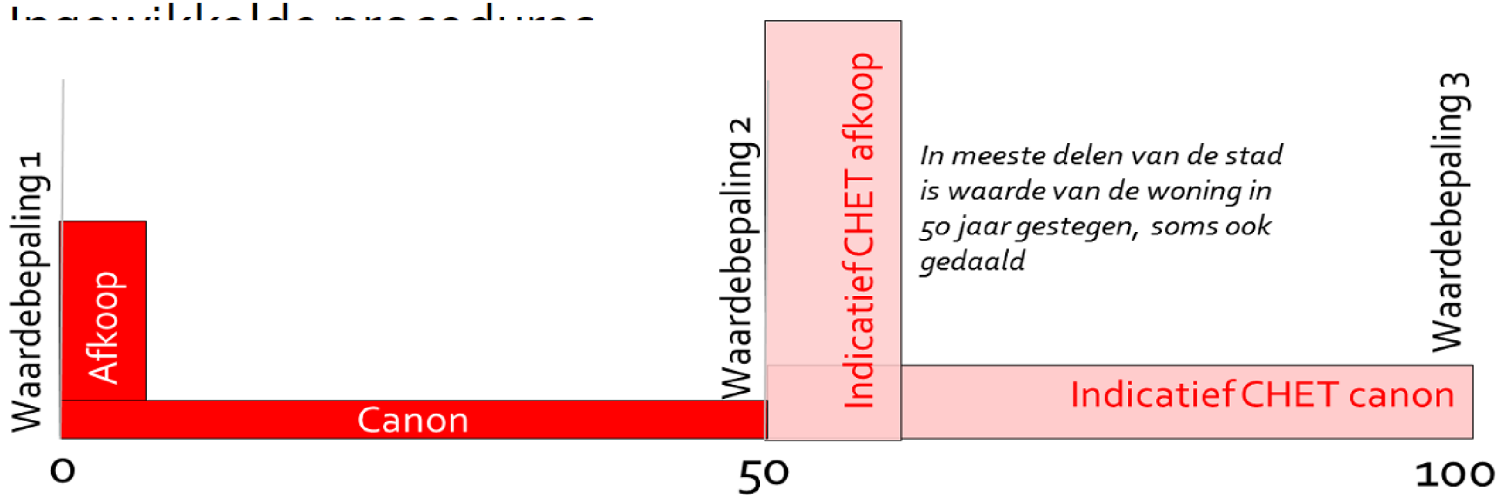


Erfpacht in Amsterdam – de cijfers (2/2)

- Netto resultaat in 2013 ca. € 88 miljoen
  - Ca. € 40 mln. afdracht Algemene Middelen
    b.v.
  - Ca. € 32 mln. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
    b.v.
  - Ca. € 13 mln. verkoopafdracht Vereveningsfonds
    b.v.
  - Ca. € 3 mln. grondexploitaties / corporaties
    b.v.

Knelpunt huidig voortdurend stelsel: canonherzieningen

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



00683

Gemeente
Amsterdam

2. Vernieuwing stelsel

uitgangspunten en procesaanpak

127929

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."

Bestuurlijk Team en projectorganisatie

Bestuurlijk Team



Eric van der Burg
Grondzaken

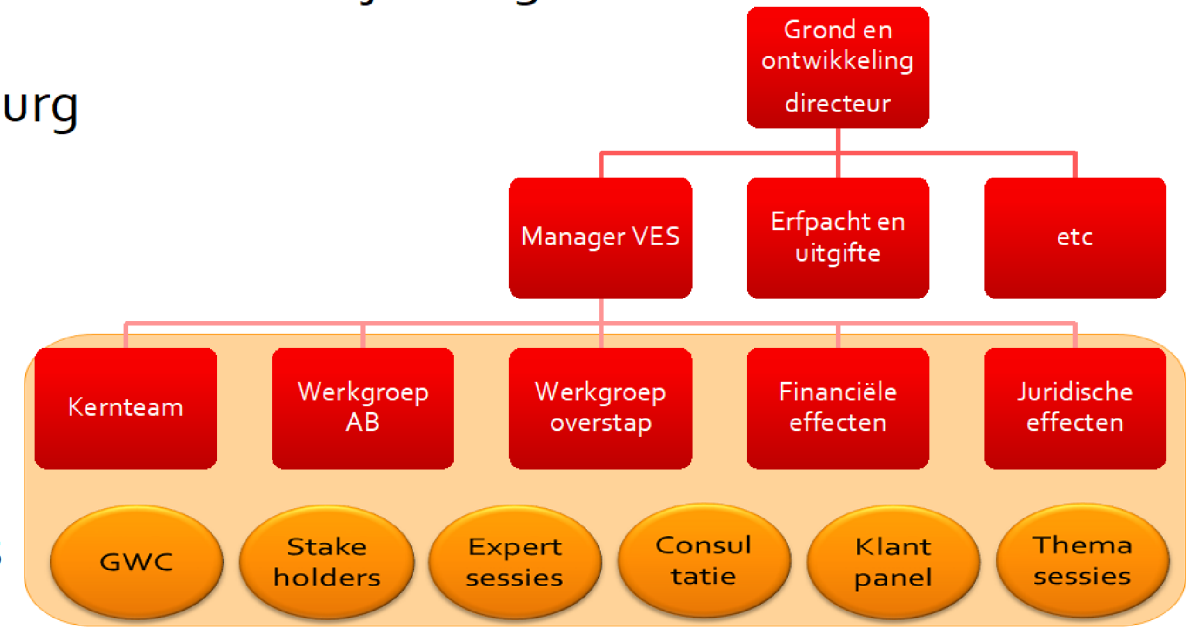


Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen

Project organisatie



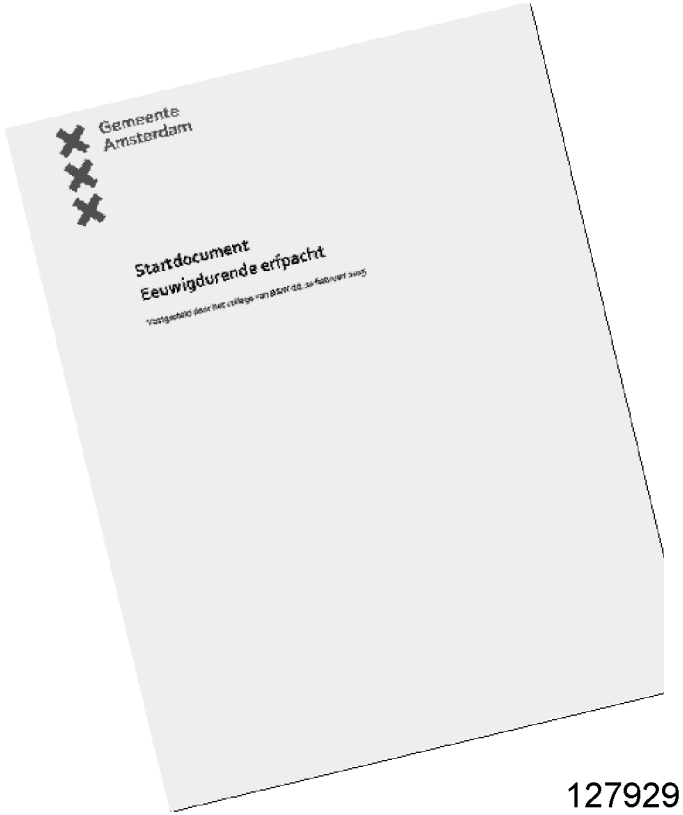
Proces tot nu toe

- Aug 2014: eerste aanzet Startdocument naar BT
- Aug-nov: vele inhoudelijke onderwerpen besproken
- 18 november 2014: vrijgave consultatie concept Startdocument
- December: consultatieronde met Stakeholders
- December: bespreking concept Startdocument gemeenteraad
- 10 februari 2015: Startdocument door college vastgesteld
- 20 februari 2015: grondwaardecommissie gestart (persbericht)
- 25 maart 2015: Startdocument in raadscommissie
- 20 april 2015: Startdocument in de raad

00683

Het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht

- uitgangspunten van het nieuwe stelsel
- opdracht aan de grondwaardecommissie
- planning en proces
- communicatieaanpak



127929

Uitgangspunten nieuw stelsel (1/2)

- Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer, de waarde wordt 1 keer bepaald en verandert daarna niet meer.
- Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen, maatschappelijk en commercieel), behalve
  - Corporaties (eigen traject, vervolg bouwen aan de stad 2)
  - Haven Amsterdam
- Bij einde tijdvak krijgt erfpachter aanbod voor eeuwigdurend
- Tussentijds overstappen is (op verzoek erfpachter) mogelijk
- Invoering van het nieuwe stelsel in 2016

Uitgangspunten nieuw stelsel (2/2)

- Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing
- Bestemmingswijziging alle segmenten: wel prijsaanpassing
- Anti speculatie beleid wordt uitgewerkt
- Hoe wordt eventuele hogere waarde eeuwigdurend verrekend
- Op de korte termijn geen financieel nadeel gemeente
  - achtergrond: invoering van het stelsel moet niet leiden tot bezuinigingen op andere beleidsterreinen



Grondwaardecommissie adviseert

- Grondwaardecommissie adviseert over
  - Waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
  - Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend
  - Waardeverschil tussen eeuwigdurend en koop
  - Wijze van verrekening eeuwigdurend met huidige erfpachtrechten
- Werkwijze en planning grondwaardecommissie
  - Laat zich breed informeren door stakeholders
  - Laat zich bijstaan door expertise om haalbaarheid en uitvoerbaarheid te toetsen
  - Focus op de keten: wetenschap-implementatie-uitvoerbaarheid
  - Juni 2015: presentatie advies (gepland)



Prof. dr. Tom Berkhout



Prof. dr. Dirk Brounen



Prof. dr. Piet Eichholtz

In gesprek met de omgeving

- In gesprek met Stakeholders zoals SEBA, klantenpanel
- Inschakelen van expertise, zoals expertsessies banken
- Duidelijke informatie verstrekken
- Consultatie en interactie

Oktober 2014 "voorbereiding concept Startdocument"
- Dwarskijksessie (LETOP) Over het concept Startdocument.

December 2014 "consultatie Startdocument"
- Bijeenkomst klankbordgroep ambtenaren met erfpacht
- Werkbezoek gemeente Den Haag
- Werkbezoek Rotterdam
- Gesprek SEBA
- Expertsessie vastgoedprofessionals
- Expertsessie Notarissen
- Expertsessie banken

Januari 2015
- Informatiebijeenkomst klantenpanel Erfpacht over het Startdocument.

Februari 2015
- Informatiebijeenkomst klantenpanel Erfpacht & Uitgifte
- Expertsessie notarissen
- Overleg gemeente als stakeholder met de grondwaardecommissie
- Overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie

maart 2015
- Overleg SEBA en NLVE (Nederlandse Vereniging voor Erfpachters)
- Overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie
- Toelichting Eeuwigdurende erfpacht, Algemeen Bestuur Stadsdeel Centrum
- Expertsessies vastgoedprofessionals
- Expertsessie Notarissen

april 2015
- Klantenpanelbijeenkomst over de communicatie van de vernieuwing
- presentatie Eeuwigdurende erfpacht bestuurscommissie Oost
- Bijeenkomst klankbordgroep ambtenaren met erfpacht

mei 2015
- Informatiebijeenkomst ondernemerspanel Erfpacht. Eerste bijeenkomst.
- Oriënterend gesprek bij de Ombudsman
- Expertsessie banken

Communicatie voor de erfpachter

- De gemeente vertelt het verhaal overal helder en juist
  - Goede communicatieboodschap en informatie
  - Steeds in contact met de omgeving (open en actief)

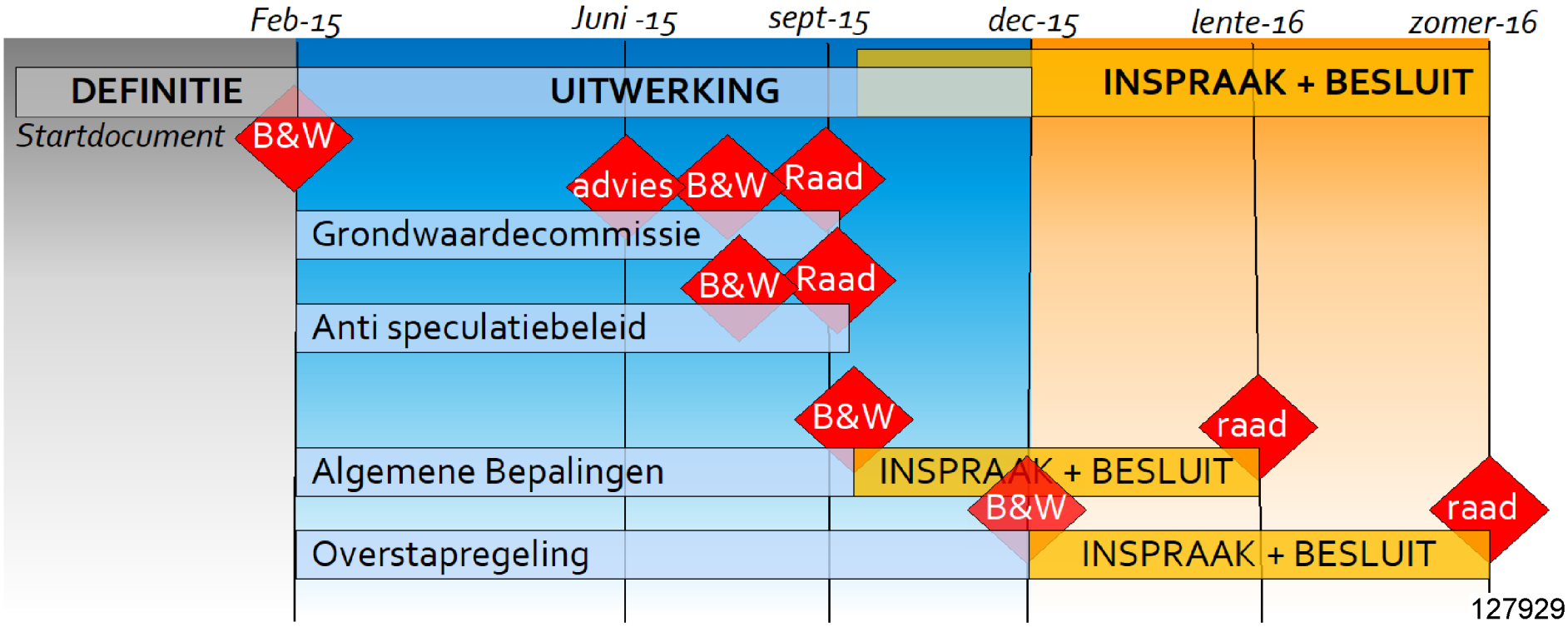
- Communicatie wordt afgestemd op de fase en ontwikkeling
  - Van collectief nu naar individueel later (bij aanbieding)
  - Volgen van het debat, mogelijkheid tot intensiveren
  - Inzetten van intermediair netwerk

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.

00683

Planning op hoofdlijnen



Waar vind ik informatie, hoe word ik betrokken

- Internet
  - Documenten
  - Infographic
  - Publieksversies
  - Vraag & Antwoord
- Nieuwsbrief (schrijf in!)
- Klantenpanel erfpacht
- Enquete O&S
- Twitter
- Pers



00683

Vragen over de vernieuwing? Stel ze gerust!

- Vragen over canonherzieningen?
  - Heeft u al een brief ontvangen?
    Neem contact op met de behandelaar van uw brief. In het briefhoofd vindt u naam, telefoonnummer en e-mailadres.
  - Heeft u nog geen brief ontvangen?
    Neem contact op via [redacted](10)(2e)@amsterdam.nl, we bellen u graag terug of mailen u het antwoord op uw vraag.

- Overige erfpachtvragen?
  - Via internet: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht-uitgifte

127929